

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 372 / 2021

Giudice delegato:

G.E. DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato da: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

OMISSIS

Rappresentato da: OMISSIS

Esperto incaricato:

Geom. Ottavia Zanetti
Albo Geometri di Brescia n. 4438
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9
tel. Mobile 347 3076492
E-mail ottavia.zanetti@gmail.com PEC ottavia.zanetti@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto	09/02/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/02/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	10/05/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/06/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO UNO

Descrizione sintetica **APPARTAMENTO CON N. 2 CANTINE**

Ubicazione **Comune di LUMEZZANE (BS) Via Monte Grappa n. 64**

Identificativi catastali : Catasto fabbricati Comune di LUMEZZANE (BS) Via Monte Grappa
 Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.505, Nat. A/2, vani 10, alloggio;
 Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.506, Nat. C/2, 3 mq, cantina;
 Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.507, Nat. C/2, 4 mq, cantina.
 con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni

EX Sez. Urb. LSS, Foglio 8, Part. 4234, Sub. 19 e 20

Quota di proprietà **OMISSIS** Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

Diritto di proprietà lo stesso
 Divisibilità dell'immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato € **262.500,00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € **250.000,00**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNO

Descrizione sintetica **APPARTAMENTO CON N. 2 CANTINE**

Ubicazione Comune di LUMEZZANE (BS) Via Monte Grappa n. 64

Identificativi catastali : Catasto fabbricati Comune di LUMEZZANE (BS) Via Monte Grappa
Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.505, Nat. A/2, vani 10, alloggio;
Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.506, Nat. C/2, 3 mq, cantina;
Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.507, Nat. C/2, 4 mq, cantina.
con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni

Quota di proprietà OMISSIS Per la quota di 1/1 diritto di proprietà

"Giudizio sintetico" sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere comunque di buona commerciabilità poiché ubicata in una zona centrale e residenziale, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita.

Verifica della completezza di documenti

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si dal proprietario con famiglia

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina __19__

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina __19__

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

X No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

X No Si se Si vedi pagina _____

Indice

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 10/03/2023 si è recato presso i beni oggetto di perizia; in tale sopralluogo viene permesso di accedere ai luoghi e visionare all'interno i locali al fine di rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e vengono scattate fotografie dall'esterno e dall'interno.

Il C.T.U. ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia, nonché presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Lumezzane (BS) al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e quanto altro gravanti sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Lumezzane (BS)**
- Via/Piazza **Via Monte Grappa n. 64**

Zona

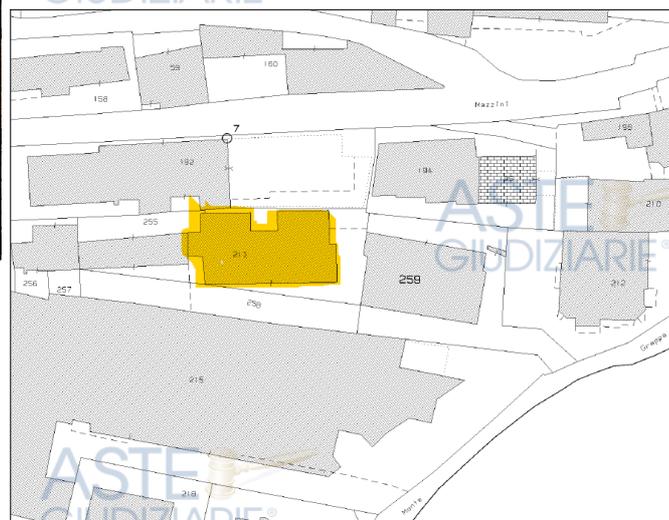
Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica **Googlemaps.it - immagine del 29.03.2023**



Estratto mappa



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Semi-nuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato singolo - Condominio
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico

Tipologia edilizia unità immobiliare

- Appartamento in Condominio
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa o Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantine n. 2
- Altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1963 - 1964 e nel suo complesso non risulta aver subito ristrutturazioni generali.

Trattasi di un appartamento con due cantine in contesto condominiale residenziale con in totale n. 44 unità abitative (alloggi + box). L'alloggio ha subito una ristrutturazione nel 2009 per modifica di partizioni interne e una successiva manutenzione straordinaria nel 2019 dove sono stati accorpati 2 alloggi adiacenti al 4° piano con la formazione di un alloggio di grandi dimensioni di circa mq 170 sviluppato su piano unico; in questa occasione è stato rifatto l'impianto elettrico, sono state sostituite le tubazioni dell'impianto di riscaldamento e sostituita la pavimentazione.

L'accesso avviene dal portone di accesso al condominio posto a piano terra cui si giunge tramite un corridoio alla scala comune condominiale che serve tutti i piani, così come l'ascensore comune.

La struttura del fabbricato risulta essere presumibilmente in latero-cemento con pilastri in cemento armato, tamponature interne ed esterne in laterizio e solai presumibilmente in latero-cemento. Le pareti sono risultate essere intonacate al civile.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | telaio portante in cemento armato a travi e pilastri |
| <input type="checkbox"/> Solai: | in latero cemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura: | piana |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali: | in latero-cemento, intonacate al civile e tinteggiate a tempera |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti: | no |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità: | non rilevabile |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni: | in legno, con vetri doppi e tapparelle |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni: | in legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | legno e piastrelle di ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento: | autonomo con caldaia |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico: | si |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione: | no |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti: | impianto TV - citofonico – ascensore comune condominiale |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura: | non desumibile |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili: | no |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne: | facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate; |
| <input type="checkbox"/> Numero totale piani fuori terra: | 8 piani fuori terra |
| <input type="checkbox"/> Altro | 2 piano interrati |

Dimensione

- | | |
|--|--------------------|
| <input type="checkbox"/> Piccola | inferiore a 50 mq |
| <input type="checkbox"/> Media | tra 50 mq e 100 mq |
| <input checked="" type="checkbox"/> Grande | superiore a 100 mq |

Caratteri domanda e offerta

- | | |
|-----------------|---|
| Lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> Privato |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Società |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Cooperativa |
| | <input type="checkbox"/> Ente |

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| Lato venditore | <input type="checkbox"/> Privato |
|----------------|----------------------------------|



- Società
- Cooperativa
- Ente : Tribunale (alienazione con asta)



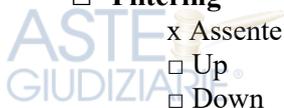
Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



Filtering

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



Altro ---



3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dei beni staggiti

Si tratta di un **appartamento con 2 cantine** in contesto condominiale posto al piano quarto di un Condominio composto da n. 44 unità immobiliari in totale (alloggi + box).

L'accesso avviene dal portone di accesso al condominio posto a piano terra cui si giunge tramite un corridoio alla scala comune condominiale che serve tutti i piani, così come l'ascensore comune.

Il fabbricato è raggiungibile dalla pubblica Via Monte Grappa civico 64, è intonacato con finitura al civile e tinteggiato con colori arancio chiaro e scuro e con tapparelle verdi.

L'alloggio si sviluppa su piano unico ed è così composto: ingresso, soggiorno cucina, tre camere da letto, due ripostigli, due disbrighi, due bagni e due balconi con accesso uno dal soggiorno e l'altro da una camera; dal bagno si accede anche a un piccolo vano dove è posta la caldaia. Dimensioni 170 mq.

L'unità immobiliare è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche.

Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e del gas-metano sono autonomi.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un sopralluogo potendo così eseguire un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare per constatare la disposizione degli ambienti e le finiture interne dell'abitazione.

L'appartamento è dotato di portoncino blindato di accesso esclusivo a piano quarto e le finestre sono a battente in legno con vetro doppio e dotate di tapparelle esterne in legno per l'oscuramento.

Le porte interne sono a battente in legno. L'appartamento presenta soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera; alcune stanze hanno una finitura a stucco veneziano. La pavimentazione si presenta in legno, tranne i due bagni e la cucina in cui sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti dei bagni.

L'altezza interna dell'abitazione è di 290 cm.

I bagni si presentano con sanitari e rubinetterie funzionanti ed in un buon stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento, come sopra detto, è autonomo, alimentato a gas metano con caldaia posta in un ripostiglio adiacente al bagno. La caldaia effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria.

Le **cantine** poste al piano interrato, primo livello sottostrada, hanno accesso sia con la scala comune condominiale che con ascensore. Sono di dimensioni minime di 4 mq e 6 mq. L'altezza è di 220 cm.

In considerazione della sua vetustà e della manutenzione straordinaria avvenuta nel 2019 l'unità oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi funzionale e in ottime condizioni di mantenimento.

Identificazione catastale

Comune censuario: LUMEZZANE (BS) **Via Monte Grappa n. 64**

Tipologia catasto: Terreni
 Fabbricati

Identificativo: Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.505, Cat. A/2, vani 10, alloggio;
Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.506, Cat. C/2, 3 mq, cantina;
Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213, Sub.507, Cat. C/2, 4 mq, cantina.
con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni
Ex Sez Urb LSS Foglio 8 mappale 4234 (sub 19 e 20)
numerazione ancora presente nelle planimetrie catastali

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord libero
- Sud libero
- Est scale comuni condominiali
- Ovest libero

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

dal CTU

Data del sopralluogo

10/03/2023

Desunto graficamente da:

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

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale:	piano quarto sub 505	mq 170,00	100 %	mq 170,00
Superfici secondarie:				
	cantina sub 506	mq 4,00	50 %	mq 2,00
	cantina sub 507	mq 6,00	50 %	mq 3,00
	<input type="checkbox"/> Altro			

Superficie commerciale totale:

Mq 175,00

Per i calcoli si fa riferimento alle misurazioni svolte dal CTU in loco.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un buono stato di conservazione. I serramenti, così come pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture, sono ben mantenuti. La manutenzione complessiva dell'unità è buona, così come la funzionalità, la luminosità e le finiture.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- | | |
|--------------------|------------|
| x Livello di piano | quarto |
| x N° 2 bagni | x 2 W.C. |
| | x 2 Lavabo |
| | x 2 Bidet |
| | x 2 Doccia |
| | x 1 Vasca |

Impianti in dotazione:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| x Riscaldamento | x Presente Autonomo |
| x Condizionamento | x Non presente (solo predisposizione) |
| x Elettrico | x Presente |
| x Idraulico | x Presente |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

- | | |
|-----------------------------------|------------------|
| x Manutenzione fabbricato | x Medio/alto |
| x Classe energetica | x Non desumibile |
| x Esposizione prevalente immobile | x Medio |
| x Luminosità dell'immobile | x Medio/alto |
| x Panoramicità dell'immobile | x Medio |
| x Funzionalità dell'immobile | x Medio/alto |
| x Finiture dell'immobile | x Medio/alto |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione Fabbricato realizzato negli anni 1963/1964

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco : Il Comune di Lumezzane, dopo una ricerca negli archivi, inoltra via PEC le pratiche

in riferimento all'alloggio che risultano essere le seguenti:

- Licenza Edilizia n. 223/6 del 1962 per “Costruzione di un condominio uso abitazione in Via Montegrappa”; certificato di Agibilità del 22/12/1964; lavoro in cui vi è impiego di cemento armato con denuncia prot 5229 div IV del 1962; licenza d'uso rilasciata dal Prefetto di Brescia.
- Comunicazione di esecuzione di opere di manutenzione ordinaria Prot n. 4903 del 13/10/2008;
- D.I.A. Prot. 1958 del 04/12/2008 per redistribuzione interna degli spazi mediante demolizioni e rifacimento partizioni interne
- C.I.L.A. Comunicazione di inizio lavori asseverata Prot. 4949 del 25/03/2019 per opere di manutenzione straordinaria relative all'accorpamento di n. 2 unità immobiliari site al 4° piano dell'edificio in via Monte Grappa 64.

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Lumezzane

X Data verifica urbanistica 17/03/2023

Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

PGT L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari è classificato nel piano urbanistico vigente nel Comune di Lumezzane (P.G.T.) in zona “B1 – residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto”.

NTA PIANO DELLE REGOLE Norme tecniche di attuazione - anno 2019

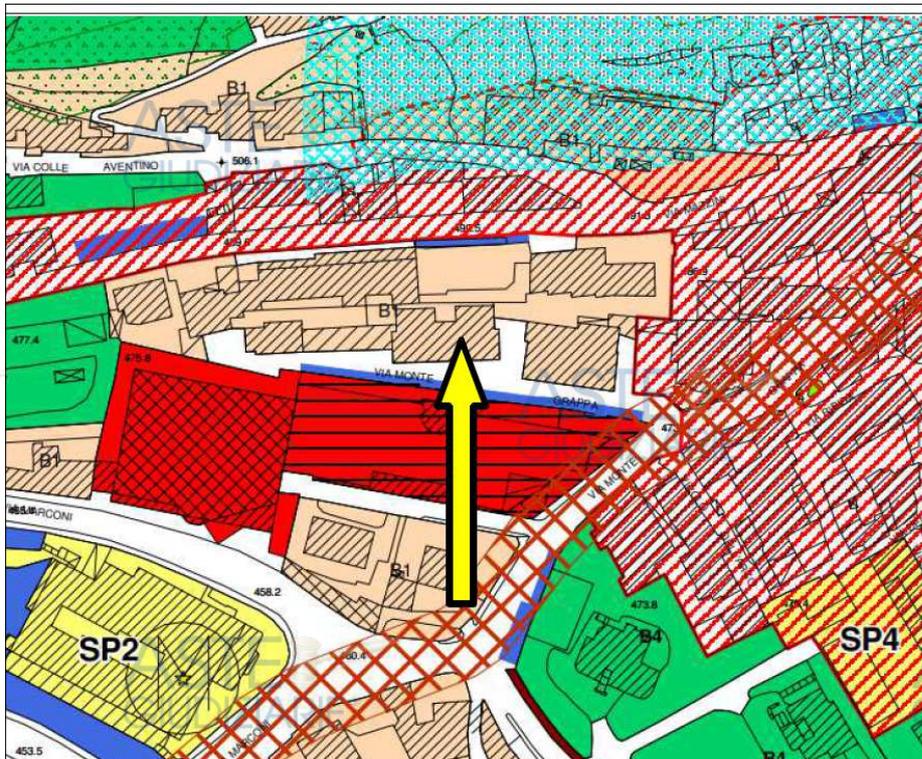
In questi ambiti ricadono le parti del territorio prevalentemente ad uso residenziale caratterizzato da elevata densità edilizia con bassa commistione funzionale; in queste zone è favorita la dismissione e la trasformazione degli edifici destinati ad attività produttive di qualsiasi genere; sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti con la destinazione residenziale.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Non sono presenti
- Vincoli ambientali Non sono presenti
- Vincoli paesaggistici Non sono presenti



LEGENDA	
	Nuclei di antica formazione
	Beni ambientali, storico-artistico-monumentali
	Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1)
	Residenziale mista (zone B2)
	Prevalentemente residenziale di completamento (zone B3)
	Residenziale giardini privati (zone B4)
	Strutture ricettive
	Zone C soggette a trasformazione urbanistica
	Permesso di costruire convenzionato (PCC)
	Piani attuativi vigenti
	Piani attuativi confermati (zone B5)
	Produttivo consolidato (zone D1)
	Produttivo d'espansione (zone D2)
	Insedamenti attività commerciali



Comune di Lumezzane Zona B1 Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione del Comune di LUMEZZANE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi/edilizi sopra citati.

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

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica sono

Note

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di LUMEZZANE (E738) - Provincia di BRESCIA

Via Monte Grappa 64

Identificativi catastali

Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213

- Sub. 505 Rendita 981,27 Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 10, piano 4;
 - Sub. 506 Rendita 6,82 Categoria C/2, Classe 2, consistenza 3 mq, piano S1;
 - Sub. 507 Rendita 9,09 Categoria C/2, Classe 2, consistenza 4 mq, piano S1;
- con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia
- Da siti web abilitato

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- Visura storica per soggetto catasto fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico parti comuni
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale

29/03/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'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 sito in Lumezzane (BS)

Via Monte Grappa 64

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

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

Note

4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza ATTO DI ACQUISTO in data 14 gennaio 2010 N. 42007/14644 rep Notaio OMISSIS registrato a Gardone Val Trompia il 26 gennaio 2010 n. 130 SERIE 1 T e trascritto a Brescia il 27 gennaio 2010 ai nn. 3179/1760 per acquisto effettuato da OMISSIS la cui provenienza era da successione legittima di OMISSIS la cui denuncia di successione è stata registrata a Gardone Val Trompia il 24.12.2002 n. 79 vol 291 trascritta a Brescia il 13.08.2004 nn 43713/26269.

Per la provenienza nel ventennio si veda la relazione ventennale del Notaio OMISSIS, desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

X Quota di proprietà OMISSIS
Per la quota pari ad 1/1

Condizioni limitanti

Servitù no
 Vincoli no
 Oneri no
 Pesi no
X Gravami si, capitolo 5 e 6
X Altro Spese condominiali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero
x Occupato Dal proprietario e famiglia (moglie e 4 figli minori)

Estratto di matrimonio

In esso risulta che l'esecutato OMISSIS e la moglie OMISSIS sono stati uniti in matrimonio in Comune di Lumezzane e che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

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

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C..

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il bene oggetto di stima è sito in un condominio denominato CONDOMINIO MONTEGRAPPA sito in Lumezzane (BS) in Via Montegrappa n. 64, codice fiscale 92000080173.

L'Amministratore pro-tempore del Condominio nella persona di OMISSIS, ha inoltrato i Bilanci Consuntivo 2022 e Preventivo 2023 e per quanto riguarda i versamenti da parte della proprietà risulta un debito al 31.10.2022 di € 586,23+ € 740,26 e alla data della corrispondenza non risulta versato il debito 2022 e nemmeno la cifra a preventivo 2023, per un totale di debito pari a € 1080,91+ € 1111,59 = € 2.192,50. Il pagamento di queste spese condominiali ha scadenza al 30/06/2023 e quindi servirà verificare se tale pagamento verrà effettuato entro tale data dalla proprietà.

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2021 **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Registro particolare 22795 Registro generale 34141 Trascritto a Brescia in data 14/07/2021 ai numeri 34141/22795 a favore di OMISSIS ed a carico degli esecutati, gravante su tutte le unità oggetto di perizia.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2021 successivamente al Pignoramento di Immobili sopra citato **COMPRAVENDITA di un immobile NON oggetto di perizia – Autorimessa al piano terra**

Registro particolare 25381 Registro generale 38164 Notaio OMISSIS Rep 95584/27260 del 21/07/2021 Immobile sito in Lumezzane (BS) via Monte Grappa n. 72 costituito da autorimessa al piano terra, identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune Sez NCT, a seguito della denuncia per "modifica identificativo" del 19 ottobre 2020 Prot nro BS0119181 (n.ro BS0122679), con il mappale del foglio 18 numero 213 sub.1 via Monte Grappa P.T cat C/6 cl 5 mq 14 sup cat mq 14 RC Euro 37,60 in sostituzione del mappale 4234 sub.1 del foglio 8 Sez LSS nella consistenza catastale quale risulta dalla planimetria catastale. La vendita viene stipulata per il prezzo convenuto tra le parti di euro 4.000,00.

ATTO DI INTERVENTO In data 05/08/2021 intervento AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Provincia di Brescia Estratto di ruolo del 04/08/2021 LY62 per un importo totale di € 90.525,547 su ditta OMISSIS

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta presso a Brescia in data 15/06/2010 ai numeri 24734/6242 per euro 470.000,00 derivante da contratto di finanziamento fondiario per euro 235.000,00 durata 30 anni, a favore di OMISSIS e concesso a OMISSIS con atto in data 28.05.2010 N. 42635/45065 rep Notaio OMISSIS gravante su Foglio 8 mappali 4234 sub 19 e 4310 sub 23 con quota proporzionale delle parti comuni.

Si precisa che l'immobile al Foglio 8 mappale 4234 sub 19 risulta essere stato poi fuso con l'immobile al Foglio 8 mappale 4234 sub 20 generando le seguenti unità: Foglio 8 mappale 4234 sub 505 sub 506 sub 507; tali unità, a seguito di variazione, risultano oggi identificate al Foglio 18 mappale 213 sub 505-506-507.

Si veda a chiarimento la Relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata, è indicabile nel 95% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Condizioni limitative

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.

Si

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 degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione delle singole unità.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario. Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel secondo semestre del 2022, sia il listino ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia nel Listino anno 2022.

Inoltre si è confrontato il lotto in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.).

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il **valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.**

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNO

Immobili identificati in mappa al Comune di LUMEZZANE (E738) - Provincia di BRESCIA

Via Monte Grappa 64

Identificativi catastali

Sez. Urb. NCT, Foglio 18, Part. 213

- Sub. 505 Rendita 981,27 Categoria A/2, Classe 3, consistenza vani 10, piano 4;
 - Sub. 506 Rendita 6,82 Categoria C/2, Classe 2, consistenza 3 mq, piano S1;
 - Sub. 507 Rendita 9,09 Categoria C/2, Classe 2, consistenza 4 mq, piano S1;
- con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni.

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

Superficie principale: piano quarto mq 170,00 100 % mq 170,00

Superfici secondarie:

cantina sub 506 mq 4,00 50 % mq 2,00
cantina sub 507 mq 6,00 50 % mq 3,00

Altro

Superficie commerciale totale:

Mq 175,00

Calcolo valore

€/mq **1.500,00** (più probabile valore mercato al m²) x **175** m² = € 262.500,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arr. € **262.500,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata, indicabile al 95%**

ovvero valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in, arrotondato,

€ 250.000,00

(diconsi Euro duecentocinquantamila/00)

(vedasi analisi estimativa allegato n° 1)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10/05/2023



Ottavia Zanetti

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- ◆ Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- ◆ Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
- ◆ Titoli autorizzativi dal Comune
- ◆ Normativa urbanistica: PGT e NTA
- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate
 - Estratto mappa catastale
 - Planimetrie
 - Elaborato planimetrico parti comuni
 - Visure storiche
- ◆ Elenco delle formalità ipotecarie - aggiornamento
- ◆ Copia atto di compravendita e copia contratto di finanziamento fondiario
- ◆ Ricerca in Anagrafe comunale
- ◆ Documenti da Amministratore di Condominio con bilanci e Regolamento condominiale
- ◆ Certificazione notarile (citata nella Relazione, già presente in atti)
- ◆ Intervenuti
- ◆ ProBrixia – Visura
- ◆ Omi - Ag. Entrate – quotazione