

Rapporto di valutazione - Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. **508/2023**

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZ. IV CIVILE

Esecuzione Immobiliare n. 508/2023

Giudice: DOTT.SSA LIANA ZACCARA

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutata: [REDACTED]

Custode Giudiziario: NOTAIO ROBERTO FORINO

Esperto incaricato: DOTT. ING. SARA SALA, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.

A5024, con studio in via Volta, Traversa II, 1, 25010 San Zeno Naviglio (Bs), cell.

338.25.61.353, email: ing.sarasala@gmail.com; pec: sara.sala@ingpec.eu

Date

Nomina dell'Esperto: 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04/04/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 25/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 24/09/2024

Identificazione dell'immobile

Unità immobiliare sita in via Monsignor Angelo Chiarini, 111, 25018 Montichiari (BS), con accesso carraio al civico 51 della medesima via. Dati catastali:

- sez. urb. NCT, foglio 42, particella 729, sub. 38, cat. A/2;
- sez. urb. NCT, foglio 42, particella 729, sub. 50, cat. C/6.



Indice

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	3
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	6
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE	9
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	9
3.2 Rispondenza catastale	11
3.3 Verifica della titolarità	12
4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	12
6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	12
7. ANALISI ESTIMATIVA	13
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	15
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	15
10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	16

Firmato Da: SALA SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 5c584b961a329ef6e4877aaa66199caf



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Immobile residenziale del tipo "a schiera" sito via Monsignor Angelo Chiarini, 111, 25018 Montichiari (BS), con accesso carraio al civico 51 della medesima via.

Quota di proprietà ██████████

Più probabile valore in libero mercato:

€ 242.200 (duecentoquarantaduemila e duecento euro). Il valore di stima va ridotto del 10% per le condizioni di vendita forzata e detratto dell'importo delle spese per la pratica comunale di sanatoria. Pertanto il valore di vendita forzata è pari a: **€ 214.000** (duecentoquattordicimila euro).

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Si precisa che la mancata conformità edilizia è sanabile. Trattasi di difformità di lieve entità, così come illustrato nel proseguo.

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente: nessuna

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: ipoteche come meglio evidenziate nella Certificazione notarile allegata (Allegato 11). Non sono presenti spese condominiali arretrate, così come riferito dall'Amministratore condominiale.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: Nessun vincolo

Limitazioni: L'immobile non è interessato da contratto di locazione e/o di comodato, si veda l'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 10/04/2024 (Allegato 03).



Dalla zona giorno si accede, tramite scala interna, al piano primo costituito da un bagno, una camera da letto matrimoniale con balcone, una camera singola con balcone e una seconda camera singola.

Dalla zona giorno si accede inoltre, sempre tramite scala interna, al piano interrato, dove trovano collocazione due cantine e l'autorimessa.

Struttura portante: struttura portante verticale del piano interrato interamente in c.a., struttura portante verticale fuori terra in cemento armato con pilastri e setti, solai in laterocemento e lastral, scale di collegamento ai piani in c.a., solai dei balconi in c.a., copertura in muricci e tavelloni, gronde in legno (come si evince dal Certificato di Collaudo statico, depositato in data 14/07/2008, in allegato alla richiesta di agibilità).

Murature perimetrali: tamponamenti in muratura.

Coibentazioni/Isolamenti: come si evince dalla relazione ex Legge 10 depositata in allegato alla richiesta di Permesso di Costruire n. 106, rilasciato in data 15/01/2007, sono presenti i seguenti isolamenti:

- pareti perimetrali, di spessore complessivo pari a 33 cm, isolate in intercapedine con pannello Europlan di spessore 6 cm e lambda pari a 0.034 W/m2K;
- solaio di copertura in muricci e tavelloni, di sp. complessivo pari a 33 cm, isolato all'estradosso con isolante in rocce feldspatiche di sp. 8 cm e lambda 0.042 W/m2K;
- solaio in lastral rivolto verso l'interrato non riscaldato, di sp. complessivo pari a 48 cm, isolato (all'estradosso del solaio strutturale) con polistirene espanso di sp. 6 cm e lambda 0.040 W/m2K.

Divisori: divisori interni in forati, intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncino d'ingresso blindato; serramenti esterni in legno con vetrocamera e schermatura esterna con ante in legno.



Infissi interni: porte interne in MDF.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazione in gres effetto legno nella zona giorno e nella zona notte al piano primo; scale interne in marmo; interrato in battuto di cemento; pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica nei due bagni; davanzali e soglie in marmo.

Impianto riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo combinato, ovvero al servizio del riscaldamento e anche della produzione di acqua calda sanitaria. Caldaia pensile Imar, modello Preminox Pluvia, collocata nella cantina al piano interrato. Sistema di emissione costituito da radiatori in ghisa, eccetto nel bagno al piano primo dove è presente lo scaldasalviette.

Regolazione con cronotermostato, collocato al piano terra nella zona giorno.

Impianto di raffrescamento: presenti n. 2 split a parete, uno al piano terra nella zona giorno e uno nel disimpegno della zona notte.

Impianto sanitario:

- bagno/lavanderia al piano terra con lavandino, wc e lavatrice, con finestra;
- bagno al piano primo con lavandino, wc, bidet, vasca/doccia, con finestra.

Impianto gas: presente.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., l'impianto d'illuminazione e citofonico.

Allaccio fognatura: presente.

Finiture esterne: facciate intonacate al civile e tinteggiate.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI IMMOBILIARE

Identificazione catastale

Dati catastali completi:

- sez. urb. NCT, foglio 42, particella 729, sub. 38, cat. A/2, Classe 5, Consistenza 8 vani,



Rendita 640,41 €, sup. totale 146 m2, sup. totale escluse aree scoperte (*balconi, terrazzi e*

aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti) 134 m2.

- sez. urb. NCT, foglio 42, particella 729, sub. 50, cat. C/6, Classe 3, Consistenza 40 m2,

Rendita 61,97 €, sup. totale 43 m2.

Confini dell'immobile: l'immobile confina:

- a sud con il vialetto pedonale condominiale (sub. 104);
- a nord con il vialetto pedonale condominiale (sub. 103);
- a est con altra unità immobiliare (parete in comune) (unità residenziale sub. 37);
- a ovest con altra unità immobiliare (parete in comune) (unità residenziale sub. 39).

Consistenza Sopralluogo interno ed esterno effettuato in data 08/05/2024, alla presenza dell'Arch Fasser dell'ANPE, delegato dal Custode Giudiziario.

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

Calcolo superfici di proprietà

	Descrizione	[mq]	%	sup. commerciale [mq]
SUPERFICI PRINCIPALI				
SLP residenziale	Piano terra	60,78	100%	60,78
	Piano primo	60,78	100%	60,78
SUPERFICI DI ORNAMENTO				
Balconi e lastricati solari	Balcone piano primo fronte sud	10,73	25%	2,68
	Balcone piano primo fronte nord	3,00	25%	0,75
Portici e patii	Portico piano terra	14,30	35%	5,01
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	Corte esclusiva fronte sud 16,23 mq	16,23	15%	2,43
	Corte esclusiva fronte nord 30,17 mq, quota fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Corte esclusiva fronte nord 30,17 mq, quota oltre i 25 mq	5,17	5%	0,26
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI				



Locali accessori (collegati ai vani principali)	Cantine al piano interrato	33,07	35%	11,57
Box (collegati ai vani principali)	Autorimessa al piano interrato	41,65	60%	24,99
				173,01

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione

Livello di piano: Piano terra, piano primo, piano interrato

Ascensore: Assente

Servizi igienici: n. 2 bagni, come sopra descritti, con vetustà 16 anni (facendo riferimento alla data di fine lavori dichiarata nella comunicazione di fine lavori e pari al 30/06/2008).

Impianti in dotazione

Riscaldamento: caldaia a gas - vetustà presunta 16 anni

Sistema di emissione: radiatori, scaldasalviette nel bagno del piano primo

Acqua calda sanitaria: produzione combinata con riscaldamento

Raffrescamento: n. 2 split, uno al piano terra nella zona giorno, uno al piano primo nel disimpegno - vetustà presunta 16 anni

Elettrico Presente - 16 anni

Idraulico Presente - 16 anni

Antifurto Assente

Pannelli solari Assente

Pannelli fotovoltaici Assente

Manutenzione unità immobiliare: Normale

Classe energetica: Dato non disponibile. E' presente tuttavia l'Attestato di Qualificazione Energetica (AQE), redatto nel 2008, allegato all'Atto notarile di provenienza, il quale definisce il fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale pari a 9.235,83 kWh/anno, l'indice di



prestazione energetica per la climatizzazione invernale proprio dell'edificio pari a 81,845

kWh/m2 anno e il pertinente valore limite dell'indice di prestazione energetica limite per la

climatizzazione invernale pari a 81,845 kWh/m2 anno, ma, come corretto sia, non definisce la

classe energetica (che viene invece definita all'interno dell'Attestato di Prestazione Energetica -

APE, ex ACE, non reperito nella documentazione visionata).

Esposizione prevalente dell'immobile: Buona

Luminosità dell'immobile: Buona

Panoramicità dell'immobile: Bassa

Funzionalità dell'immobile: Buona

Finiture dell'immobile: Basse

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Tramite l'Accesso agli Atti presso il Comune di Montichiari (BS), è stata

reperita la comunicazione di fine lavori dichiarata pari al 30/06/2008.

Titoli autorizzativi esaminati con l'Accesso agli Atti:

- Permesso di Costruire n. 106/2006 rilasciato in data 15/01/2007 per realizzazione nuovo complesso residenziale, codice pratica 536/06;

- Permesso di Costruire n. 85/2008 rilasciato in data 14/07/2008, in variante al PdC n. 106/2006, codice pratica 306/08.

- Richiesta di agibilità depositata presso il Comune di Montichiari al prot. n. 23234 del 14/07/2008. Richiesta di integrazione documentale, da parte del Comune di Montichiari,

prot. n. 32580/X-9 del 13/08/2008. Deposito delle integrazioni in più step (prot. n. 34789 del 29/10/2008, prot. n. 36937 del 17/11/2008, prot. n. 11256 - 11258 del 14/04/2009, prot.



38505 del 17/12/2009, etc). Si precisa che l'Ufficio tecnico comunale ha reperito in archivio la documentazione sopra elencata relativa alla richiesta di agibilità, ma non è stato in grado di rintracciare il rilascio del provvedimento finale. Si evidenzia che anche nell'Atto notarile di provenienza dell'immobile è citata la richiesta di agibilità, ma non il rilascio del provvedimento finale.

Fonte documentazione: Richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Montichiari (BS), Ufficio Edilizia Privata, inoltrata in data 12/04/2024. Le pratiche edilizie sono poi state inoltrate dall'Ufficio Tecnico comunale via mail, in data 26/04/2024.

Situazione urbanistica

L'unità immobiliare ricade nell'azonamento "BD - Ambiti residenziali a bassa densità (art. 43 NTA)", non è interessata da vincoli amministrativi, né da vincoli di tutela e salvaguardia, né da vincoli geologici e idrogeologici. Ricade inoltre in classe di sensibilità paesistica "Sensibilità Bassa - valore 2'.

Limitazioni urbanistiche: nessuna

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari (BS) in data 18/04/2024 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **MANCATA REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la mancata conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati. In particolare la mancata regolarità edilizio -



urbanistica è dovuta al fatto che lo stato dei luoghi non è coerente allo stato autorizzato. Trattasi di difformità di lieve entità.

Il particolare, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, ovvero il Permesso di Costruire n. 85/2008 rilasciato in data 14/07/2008, in variante al PdC n. 106/2006:

- il bagno/lavanderia al piano terra è leggermente più ampio di quanto rappresentato nella tavola grafica allegata al PdC, infatti da rilievo sul posto risulta lungo 246 cm, contro i 229 cm del PdC, e di conseguenza il disimpegno antistante il bagno risulta leggermente più piccolo, da rilievo sul posto è lungo 103 cm, contro i 120 cm del PdC;

- la porta di accesso al bagno del piano primo risulta in aderenza alla parete divisoria dal vano scala, mentre nel PdC è rappresentata in aderenza alla parete divisoria dalla camera matrimoniale.

Queste due lievi difformità non sono invece riscontrabili nella scheda catastale, che rappresenta correttamente lo stato dei luoghi.

3.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'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.



3.3 Verifica della titolarità

Atto di provenienza

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Condizioni limitanti

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: Nessuna

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile è abitato dalla proprietaria dell'immobile e dai famigliari. Non è interessato da contratti di locazione e/o di comodato, si veda l'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 10/04/2024 (Allegato 03).

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presenti sull'immobile si rimanda alla Certificazione notarile (Allegato 11).

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Le formalità, i vincoli e gli oneri che saranno cancellati, e che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente, sono costituiti dalle ipoteche.

6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 27/03/2024, e avendo prestato giuramento in data 04/04/2024, si è proceduto all'esecuzione del sopralluogo presso l'immobile in data 08/05/2024, allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, accertarsi da chi il bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il sopralluogo, avvenuto congiuntamente all'Arch Fasser dell'ANPE, delegato dal Custode Giudiziario, è andato



a buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Per la verifica della regolarità edilizia è stata inviata, tramite portale telematico, la richiesta di

Accesso agli Atti al Comune di Montichiari (BS), Ufficio Edilizia Privata, in data 12/04/2024. Le

pratiche edilizie sono poi state inoltrate dall'Ufficio Tecnico comunale via mail, in data

26/04/2023.

Per la verifica della regolarità catastale, in data 09/04/2023, è stato interrogato il portale SI-

STER dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- n. 2 schede catastali;

- n. 2 visure catastali storiche;

- estratto mappa catastale;

- elaborato planimetrico;

- elenco subalterni.

7. ANALISI ESTIMATIVA

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 della procedura esecutiva.

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 ga-

ranza 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 Codi-

ce 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 cre-

ditizie – (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

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Condizioni limitative

Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

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.



8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile **valore in libero mercato per l'immobile** viene di fatto quantificato in € **242.200** (duecentoquarantaduemila e duecento euro). Il più probabile **valore in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **214.000** (duecentoquattordicimila euro). Si veda l'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 01.

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta **Ing. Sara Sala**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A5024, con studio in San Zeno Naviglio (BS), via Volta, Traversa II, 1, 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 potrebbe essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;



- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato di persona la proprietà.

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATO 2: Documentazione fotografica

ALLEGATO 3: Attestazione Agenzia delle Entrate riguardo l'assenza di contratti di locazione e/o comodati

ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT

ALLEGATO 5: Estratto ortofoto

ALLEGATO 6: Planimetrie catastali

ALLEGATO 7: Visure storiche

ALLEGATO 8: Estratto mappa catastale

ALLEGATO 9: Elaborato planimetrico

ALLEGATO 10: Elenco subalterni

ALLEGATO 11: Certificazione notarile

ALLEGATO 12: Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 13: Nomina ad esperto della stima



ALLEGATO 14: Giuramento

Data rapporto valutazione: 06/08/2024

