

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. 545/2021

Giudice delegato:

Dr. Stefano FRANCHIONI

Anagrafica

Creditore procedente:

Empty box for creditor information.

Rappresentato dagli Avvocati

Empty box for lawyer information.

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Alessio ROSSI
Via delle Battaglie, 57 – 25122 Brescia
C.F. RSSLSS68A10B157Y
Tel. 3358152080
Email alessio@studiotecnicorossi.it
EmailPEC alessio.rossi@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia
al nr. 1690.

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto

	: 10.12.2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 17.01.2022
Data prevista della consegna del rapporto di valutazione pre proroga	: 04.04.2022
Proroga Data consegna rapporto di valutazione concessa al CTU – 30gg	: 03.05.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita pre proroga	: 03.05.2022

Identificazione dei lotti

Premessa

Il pignoramento riguarda la quota di 1/2 dei beni descritti in seguito. Per la descrizione più completa dei beni e per la loro natura, si provvederà a determinazione del valore degli immobili considerandoli un lotto unico, e determinando il valore della quota pignorata, valutando successivamente una possibile ipotesi di divisione con determinazione dei relativi valori e compensazioni necessarie.

In effetti il lotto potrebbe essere divisibile in due unità o lotti di divisione (lotto A – lotto B), mediante alcune opere edili, come nel seguito.

Si identifica quindi il lotto 1/1 indiviso.

LOTTO NR. 1/1 indiviso

Descrizione sintetica

L'intera proprietà indivisa consiste in un grande appartamento, al piano terra, con corte pertinenziale esclusiva, quattro locali accessori al piano interrato, divisi a due a due, a cui si accede da due scale a chiocciola interne **all'appartamento, nonché** due posti auto esclusivi in autorimessa condominiale interrata. Il tutto parte di una piccola palazzina inserita in un complesso immobiliare di due palazzine, con parti comuni.

L'appartamento, di ampie dimensioni, occupa tutto il piano terra della palazzina (A, in concessione edilizia) fronteggiante via Rinaldini, ed è **composto dall'unione, dall'origine**, di due appartamenti di dimensioni simili. Nello stato di fatto riscontrato, risulta composto da soggiorno-pranzo, con angolo cottura, due bagni, due camere e disimpegni, nella porzione verso via Rinaldini e soggiorno, cottura, due camere, bagno, atri e ripostiglio nella porzione interna. Entrambe le porzioni hanno una scala a chiocciola che dai soggiorni porta a due locali cantina interrati, per ciascuna porzione, separati, dove si trovano anche le caldaie. **Nell'interrato**, tramite corridoio condominiale, **si accede all'autorimessa collettiva dove si trovano** i due posti auto di proprietà.

L'appartamento ha un cortile a giardino sui lati sud-ovest, con accesso dal civico 70 di via Rinaldini, e un piccolo spazio di cortile sul lato nord, intercluso nel cortile di altra proprietà del condominio, attualmente usato da questa.

In lato ovest delle proprietà vi è un camminamento pedonale, ove si trova una **predisposizione per l'ingresso al cortile fronteggiante la porzione interna (est) dell'appartamento, ma attualmente è di proprietà comune** di altri mappali e subalterni del condominio.

La quota di proprietà di 1/2 delle unità immobiliari, appartamento con cortile, 4 cantine interrata e due posti auto, costituisce il LOTTO N.1 identificato del pignoramento.

Ubicazione Comune di Flero (BS), via E. Rinaldini, 70

Identificativi catastali LOTTO 1/1 indiviso

Appartamento con cortile e 4 vani interrati:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1-T

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	286	1		A/2	6	11.5	258 mq	831.50 €
	296	1					237 mq	

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	3		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	4		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

In particolare come in atti di provenienza:

- quota pari a 499.52/1000 delle parti comuni alle sole unità immobiliari della Palazzina A (verso via Rinaldini);
- quota pari a 2/9 del vano a piano interrato comune ai posti macchina;
- quota pari a 3/16 dello scivolo comune al complesso delle due palazzine;
- quota pari a 3/32 della strada comune alle palazzine distinta al foglio 8 mappale 298.

Quota di proprietà

OMISSIS

OMISSIS – Usufrutto per 1/1 (*deceduto*)

OMISSIS

OMISSIS – Nuda Proprietà per 1/2

OMISSIS

OMISSIS – Nuda Proprietà per 1/2

Nota: a seguito della morte dell'usufruttuario OMISSIS, in data 03.03.2009, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto.

Diritto di proprietà

piena proprietà, sottoposte a ipoteca giudiziale per la quota di 1/2 afferente a OMISSIS:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 08.02.2017 reg. 5024/783 – Atto Repertorio 122 del 21.01.2017 Tribunale di Rovigo;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 17.05.2017 reg. 21764/3365 – Atto Repertorio 762 del 01.03.2017 Tribunale di Pavia;



- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Iscrizione del 29.12.2017 reg. 58318/9441 – Atto Repertorio 3015 del 16.11.2017 Tribunale di Rovigo;

Divisibilità dell'immobile

Si – si potrebbe ipotizzare la divisione in due appartamenti simili, o lotti di divisione, mediante qualche opera edile, come specificato in seguito.

Più probabile valore in libero mercato – quota 1/1:

€ 282.000,00
(euro duecentoottantaduemila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata – quota 1/1:

€ 211.000,00
(euro duecentoundicimila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata – quota 1/2 pignorata:

€ 105.500,00
(euro centocinquemilacinquecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Unità immobiliari in medio stato di manutenzione con livello di commerciabilità medio.

IN IPOTESI DI DIVISIONE IN DUE LOTTI – LOTTO A E LOTTO B – vedi pag. 25

Più probabile valore in libero mercato – LOTTO A:

€ 141.000,00
(euro centoquarantunomila/00)

Dedotte spese di divisione:

€ 126.700,00
(euro centoventiseimilasettecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata – LOTTO A (=1/2):

€ 107.500,00
(euro centosette milacinquecento/00)

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere per divisione pari a Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).

Nota: il Lotto A corrisponderebbe alla porzione utilizzata dal fratello dell'esecutato, comproprietario per la quota pari a 1/2 della quota indivisa delle unità immobiliari.

Più probabile valore in libero mercato – LOTTO B:

€ 141.000,00
(euro centoquarantunomila/00)

Dedotte spese di divisione:

€ 126.700,00
(euro centoventiseimilasettecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata – LOTTO B (=1/2):

€ 107.500,00
(euro centosette milacinquecento/00)

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere per divisione pari a Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).

Nota: il Lotto B corrisponderebbe alla porzione utilizzata dell'esecutato, comproprietario per la quota pari a 1/2 della quota indivisa delle unità immobiliari.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	No-Parziale	vedi pag. 15
Conformità catastale	No-Parziale	vedi pag. 17
Conformità titolarità	Si - l'Intestatario dell'usufrutto risulta deceduto	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	Si dall'esecutato OMISSIS e dal co-proprietario OMISSIS (fratello)	
Spese condominiali arretrate	No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No, salvo ipoteche	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No	

Limitazioni

Assunzioni limitative	Si	vedi pag. 20
Condizioni limitative	No	

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità, gravanti sulle suddette unità per la quota di 1/2 afferente al sig. OMISSIS, rilevate dalla Relazione Legale Notarile Ventennale, dott. Andrea Galleri Notaio in Villa Carcina, in atti **e dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 21/04/2022**, presso Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, Ufficio provinciale di Brescia, dal sottoscritto arch. Alessio Rossi in qualità di esperto nominato, qui riportati per estratti salienti.

Riepilogo ventennale:

Dalla documentazione sopra citata si può desumere che le unità immobiliari **oggetto dell'esecuzione** sono pervenute agli attuali proprietari, OMISSIS per la quota di 1/2, per la quota di 1/2 a seguito dei seguenti:

Atti formali pubblici:

- Atto di compravendita in data 14.04.1983, rep. 29513/14861 Notaio Francesco Bonardi, trascritto a Brescia, in data 15.04.1983 ai n. 8701/6386;
- Atto di donazione in data 23.08.1989, rep. 70930 Notaio Luigi Lombardi, trascritto a Brescia, in data 19.09.1989 ai n. 26185/18192 e n. 26186/18193

Gravami:

- 1) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 08.02.2017 ai nn. 5024/783, a favore di **Cooperativo Soc. Coop.**, con sede in Rovigo, c.f. _____ domicilio ipotecario in Rovigo, corso _____ contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto, derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 21.01.2017 n. 122 repertorio Tribunale di Rovigo.
- 2) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 17.05.2017 ai nn. 21764/3365, a favore di " _____ , con sede in Binasco (MI), c.f. _____ , contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto, derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 01.03.2017 n. 762 repertorio Tribunale di Pavia.

- 3) **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 29.12.2017 ai nn. 58318/9441, **a favore di Credito Cooperativo Soc. Coop.?, con sede in Rovigo,** domicilio ipotecario in Rovigo,), contro il Sig. OMISSIS , gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto, derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 16.11.2017 n. 3015 repertorio Tribunale di Rovigo.
- 4) **Pignoramento immobiliare** trascritto Brescia, in data 22.09.2021 ai nn. 44666/29722, a favore di --- **con sede in Milano, c.f.** e contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto – Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Brescia del 04.08.2021 rep. 4189.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 1 Indiviso.....	9
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione – Lotto 1 di 1 indiviso.....	12
4.	Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1 di 1.....	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale.....	17
4.3	Verifica della titolarità.....	19
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1 di 1.....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	20
7.	Analisi estimativa.....	20
8.	Determinazione del Valore.....	23
9.	Schema di possibile divisione.....	25
10.	Riepilogo dei valori di stima.....	29
11.	Dichiarazione di rispondenza.....	32
12.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	33

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

20-24.01.2022: accertamenti telematici effettuati presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizi catastali e presso Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, (Richiesta Planimetrie catastali, Visure catastali per immobile, estratto di mappa e ispezioni ipotecarie).

24.01.2021: **Sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata** nel comune di Flero (BS), a seguito di convocazione del Custode, per individuazione immobili, rilievo dello stato di fatto, documentazione fotografica e verifica dello stato di occupazione degli immobili.

26.01.2022: richiesta telematica di accesso agli atti **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Flero.**

15.03.2022: **Accesso atti presso l'UT del comune di Flero per visione della documentazione tecnico amministrativa disponibile e**

21.03.2022: Richiesta all'UT di **integrazione di ulteriori pratiche edilizie note e non ancora rese disponibili.**

21.03.2022: ricezione a mezzo email documentazione amministrativa e confronto con il tecnico referente circa le difformità edilizie riscontrate.

31.03.2022: istanza di proroga di 30 gg al Giudice delegato per la consegna del Rapporto di Valutazione. Proroga concessa.

21.04.2022: accesso presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, sede di Brescia, per visione Atto di acquisto originario e analisi pertinenze e Ispezione ipotecaria.

Quindi venivano così identificati gli immobili staggiti.

2. Inquadramento degli immobili – LOTTO 1 di 1 Indiviso

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

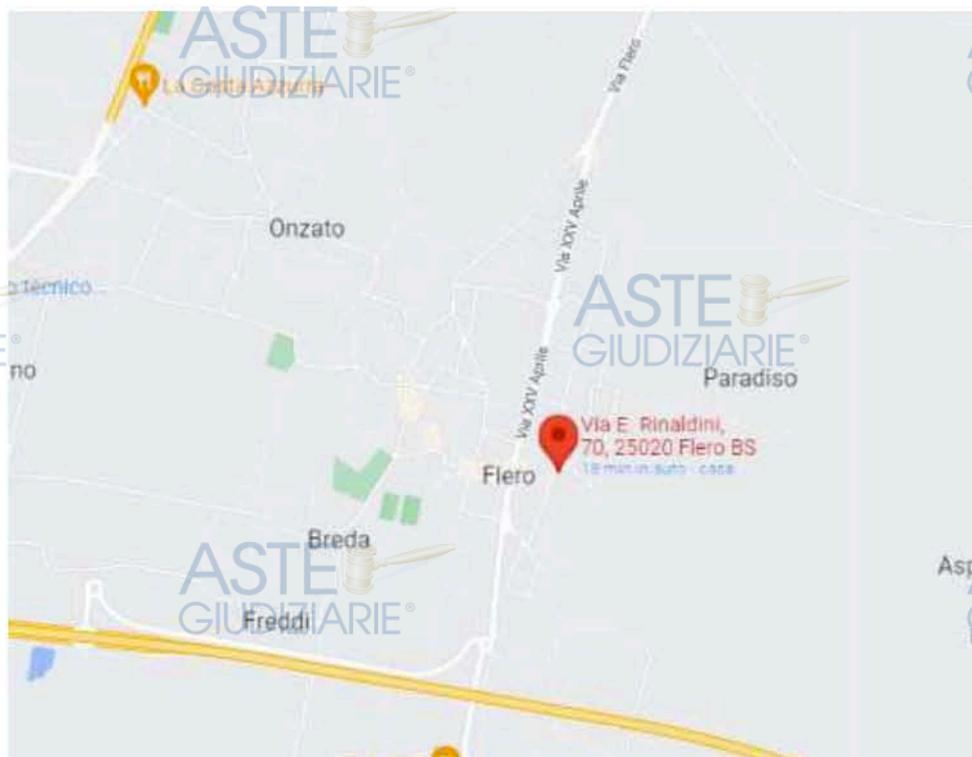
Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Flero
Frazione	-
Località	-
Via	Emiliano Rinaldini
Civico n.	70

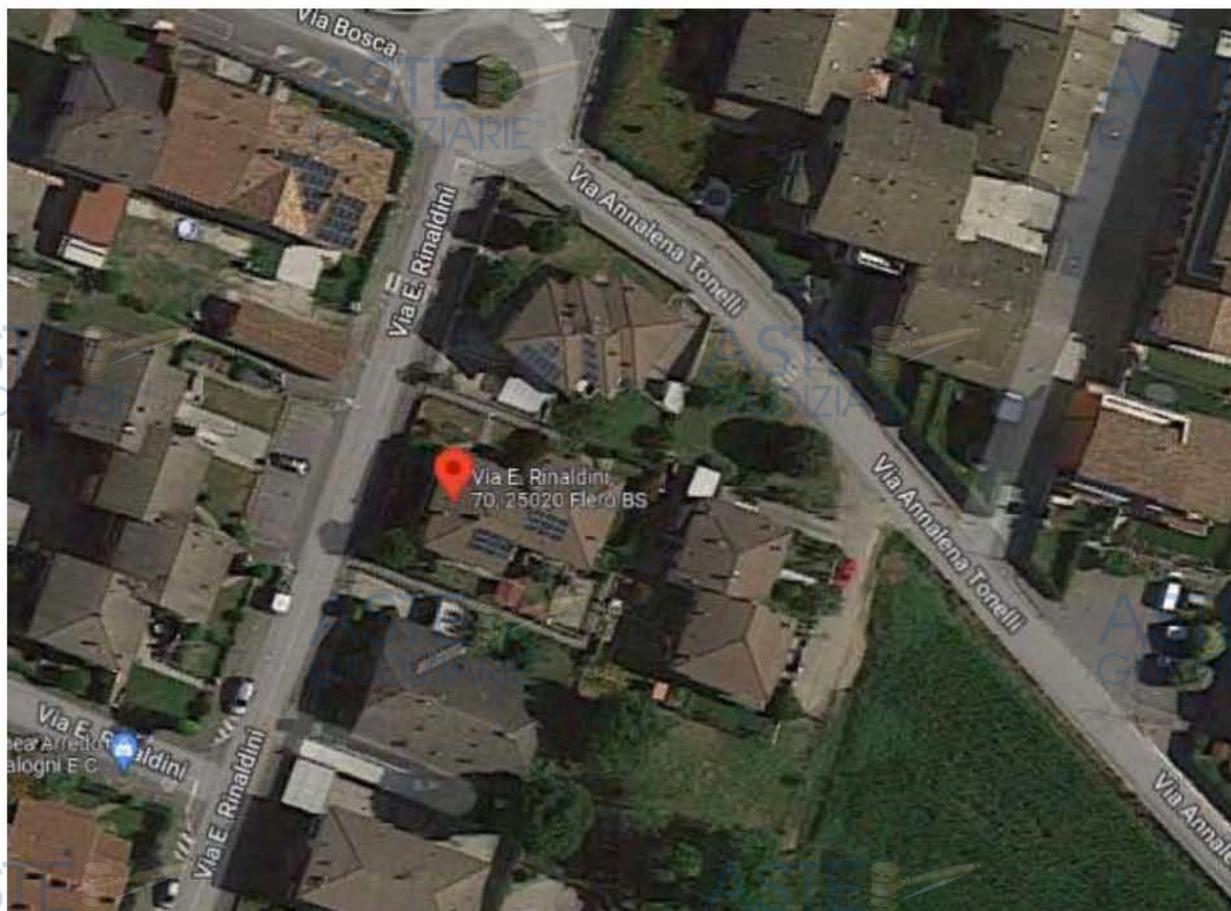
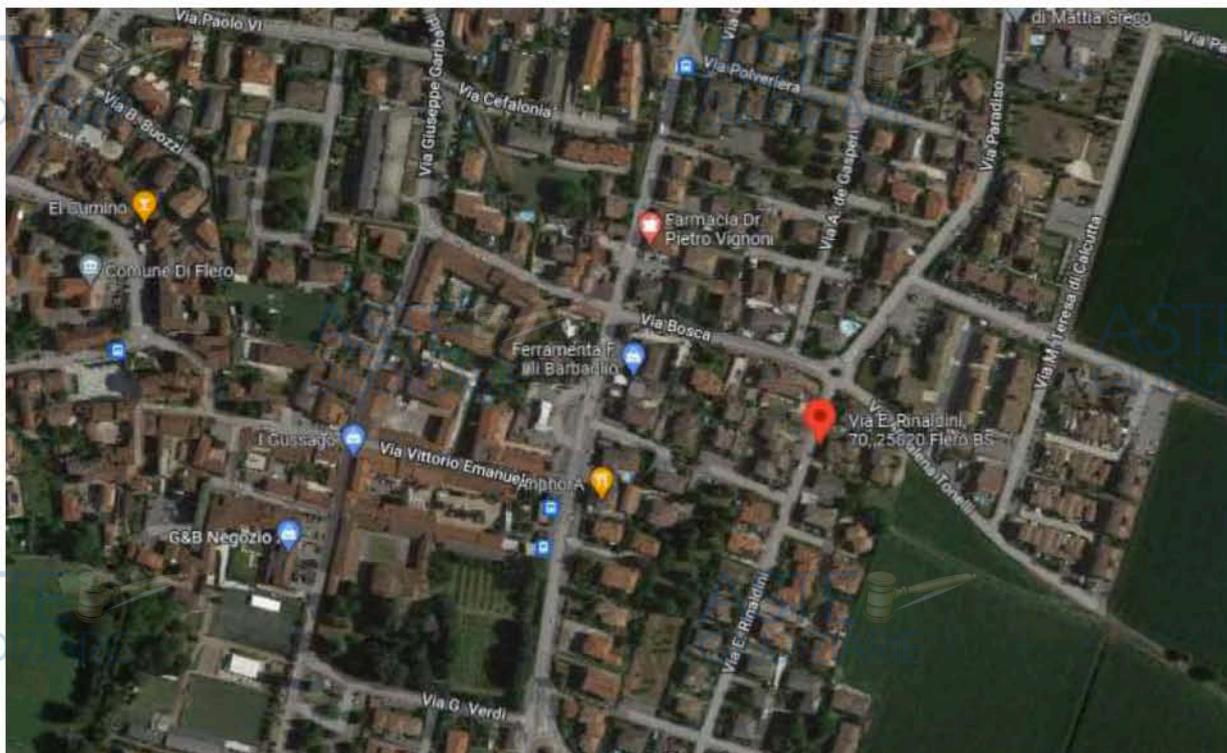
Zona

Urbana Centrale

Mappa geografica – Inquadramento territoriale



Localizzazione Flero via Rinaldini 70 rispetto alla viabilità principale (fonte Google Maps)



Localizzazione Via Rinaldini 70 – Flero (fonte Google Maps)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

B – Tessuto urbano consolidato

Zona B – Tessuto urbano consolidato

Art. 31 delle N.T.A. del **“Piano delle Regole”** (PGT vigente)

Vincoli o limitazioni:

Nessuno

LOTTO 1 di 1 – Appartamento residenziale con accessori interrati e posti auto

Tipologia immobiliare

Fabbricato usato in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato a schiera

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento a PT di una palazzina, con corte esclusiva, **accessori all'interrato e due posti auto in autorimessa** condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche generali dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Descrizione sintetica **dedotta dall'analisi a vista** e dalla documentazione visionata:*

Struttura in elevazione:

*Fondazioni e travi in cemento armato gettato in opera
Pilastrini e muratura portante in mattoni*

Solai:

Latero-cemento

Copertura:

Tetto in latero-cemento e manto di copertura in tegole

Murature perimetrali:

Murature portanti in laterizio e cordoli in c.a. di collegamento di piani

Coibentazioni/isolamenti:

da L. 373/76

Divisori tra unità:

Murature in laterizio

Infissi esterni:

Serramenti in legno con vetrocamera (rinnovati recentemente).

Infissi interni:

Porte interne in legno con pannellature in vetro.

Pavimenti e rivestimenti:

Pavimenti vari: gres, ceramica, parquet, laminato, tutti non di recente fattura.

Impianto di riscaldamento:

a metano con termosifoni in alluminio

Impianto sanitario:

Acqua calda da bollitori elettrici, presenti vasca, doccia con tenda, sanitari e relativa rubinetteria

Impianto gas:

Presente

Impianto elettrico:

Presente

Impianto di climatizzazione:

Presente di proprietà della quota non pignorata

Altri impianti:

-

Allaccio fognatura:

Sì

Fonti rinnovabili:

Pannelli fotovoltaici di proprietà della quota non pignorata

Finiture esterne:

Intonaco graffiato tinteggiato

Finiture interne:

Intonaco al civile tinteggiato

N. totale piani:

*2 piani fuori terra, **più un interrato**. **L'appartamento** si sviluppa al Piano Terra e Piano Interrato. Al primo piano si trovano appartamenti di altre proprietà.*

Altro:

***L'appartamento di grandi dimensioni deriva dall'unione di due appartamenti** tramite creazione di porta nel muro di spina di separazione e, come da comunicazioni della proprietà, **presenterebbe impianti separati per ciascuna porzione**. Si riscontrano alcuni segni di formazione di muffa, soprattutto nei bagni e in particolare nella porzione non costantemente abitata in uso al pignorato.*

Dimensione

Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato venditore: Privato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altro: “La rilevazione dei dati è stata caratterizzata, anche per il 2021, dal particolare periodo di contenimento della pandemia COVID19 e si conferma l’andamento positivo del mercato, già registrato nell’anno precedente, con un ulteriore incremento nel numero delle compravendite del settore residenziale. A fronte della ripresa di questo segmento del mercato, e di un aumento della domanda, anche i valori sono tendenzialmente variati al rialzo.

Gli effetti della pandemia sul tessuto sociale hanno consolidato la domanda per alcune tipologie di immobili, con particolare riferimento a soluzioni con metrature medio-grandi dotate di spazi aperti esclusivi (giardini e terrazze) [...]”¹.

¹ Fonte: *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2021 anno XXVI.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione – Lotto 1 di 1 indiviso

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell’immobile staggito

Il pignoramento riguarda la quota di un mezzo (1/2) della proprietà di un grande appartamento, posto al piano terra, con corte pertinenziale esclusiva, quattro locali accessori al piano interrato, divisi a due a due, a cui si accede da due scale a chiocciola interne all’appartamento, nonché due posti auto esclusivi in autorimessa condominiale interrata, facenti parte di una piccola palazzina inserita in un complesso immobiliare di due palazzine, con parti comuni.

L’appartamento, di ampie dimensioni, occupa tutto il piano terra della palazzina fronteggiante via Rinaldini, ed è composto dall’unione, dall’origine, di due appartamenti di dimensioni simili.

Nello stato di fatto riscontrato, risulta composto da soggiorno-pranzo, con angolo cottura, due bagni, due camere e disimpegni, nella porzione verso via Rinaldini e soggiorno, cottura, due camere, bagno, atri e ripostiglio nella porzione interna. Entrambe le porzioni hanno una scala a chiocciola che dai soggiorni porta a due locali cantina interrati, ciascuna, separati, dove si trovano anche le caldaie. **Nell’interrato**, tramite corridoio condominiale, **si accede all’autorimessa collettiva dove si trovano** i due posti auto di proprietà e un piccolo spazio di cortile sul lato nord, intercluso nel cortile di altra proprietà del condominio, attualmente usato da questa.

In lato ovest delle proprietà vi è un camminamento pedonale, ove si trova una predisposizione per l’ingresso al cortile fronteggiante la porzione interna dell’appartamento, ma, attualmente, tale camminamento è di proprietà comune di altri mappali e subaltermi del complesso condominiale.

Esternamente il complesso immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione.

Internamente l’appartamento è curato, anche se alcune finiture sono datate e si presentano alcuni segni di muffe dovuti principalmente alla gestione dei cicli di umidità in murature con livello di coibentazione scarso, coerente con il periodo di realizzazione. Gli interrati di pertinenza sono destinati a cantina, lavanderia e deposito e si vi si trovano le due caldaie, **separate per ciascuna delle due porzioni originarie in cui era costituito l’appartamento** esistente.

Attualmente le due porzioni originarie identificabili sono occupate **una dall’esecutato**, la porzione a Est, interna al cortile e la porzione a ovest, prospettante via Rinaldini, dal fratello, co-proprietario della metà della proprietà indivisa delle unità in esame.

Identificazione catastale

- Comune censuario
- Tipologia Catasto

- Flero (Codice D634)
- Fabbricati

Identificativo Appartamento

- Sezione NCT
 - Foglio 8
 - Particella 286
 - Subalterno 1
- GRAFFATO**
- Particella 296
 - Subalterno 1

Confini catastali appartamento

- Nord Mapp 286-1/296-1 stessa ditta
286/296 altre ditte
- Sud Mapp 286-b/296-b altre ditte
- Est Mapp 296-297 altre ditte
- Ovest Via Rinaldini

Identificativo posto auto

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 296
- Subalterno 3

Confini catastali appartamento

- Nord Mapp 296- altra ditta
- Sud Mapp 296-4 stessa ditta
- Est corsello comune
- Ovest terrapieno

Identificativo posto auto

- Sezione NCT
- Foglio 8
- Particella 296
- Subalterno 4

Confini catastali appartamento

- Nord Mapp 296-3 stessa ditta
- Sud terrapieno
- Est corsello comune
- Ovest terrapieno

Confini come in mappe

Consistenza

- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Misure rilevate e verificate graficamente con planimetria catastale e titoli edilizi
- Interno ed esterno

Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

24.01.2022-22.04.2022

Criterio di misurazione

SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici intera proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Appartamento	mq 199.24	100%	mq	199.24
Interrato sud-ovest	mq 51.42	50%	mq	25.71
Interrato nord-est	mq 41.92	50%	mq	20.96
Cortili esclusivi	mq 253.09	10%	mq	25.30

Superficie commerciale appartamento mq **271.20**

Posto auto interrato mq 14.05 a corpo
 Posto auto interrato mq 14.05 a corpo

Caratteristiche delle unità oggetto di valutazione

- Livello di piano
- Ascensore
- N. servizi

Terra – Interrato

Assente

Tre

Lavabo

Wc

Bidet

Doccia

Vetustà (anni) 29-40

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà 40

Autonomo – 1 caldaia per porzione

Alimentazione:

Metano

Elementi radianti:

Termosifoni in alluminio

- Condizionamento
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente (solo nella porzione Ovest)

Assente

Presente: Vetustà 29-40

Presente: Vetustà 40

Assente

Presente (solo nella Porzione Ovest)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Medio - problemi di umidità di condensa |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Non desumibile |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Buona |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Media |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Medio |

Altro **L'appartamento deriva dall'unione di due appartamenti di dimensioni simili e presenta impianti separati. Le due porzioni hanno ingressi indipendenti dal cortile, ma hanno ingresso unico da Via Rinaldini, attraverso il cortile.**

4. Audit documentale e Due Diligence – LOTTO 1 di 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati e visionati

Concessione Edilizia n. 340 del 07.09.1979 Riguardante il complesso immobiliare

Concessione Edilizia Variante n. 27 del 19.02.1982 Idem

Abitabilità del 16.06.1982

Concessione edilizia n. 192 del 26.11.1993 Riguardante l'appartamento

**Non è stata riscontrata altra documentazione presso l'Ufficio tecnico comunale
In particolare non è stato riscontrato il collaudo statico, pur citato nell'abitabilità**

Data verifica urbanistica 15.03.2022-21.03.2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente – approvato con delibera CC n. 12 del 03.04.2019

Pubblicato BURL serie avvisi e concorsi n. 27 del 03.07.2019

Art. 31 NTA PdR – Zona B – Tessuto urbano consolidato

Convenzione Urbanistica No

Cessione diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli Urbanistici No

Vincoli Ambientali No

Vincoli Paesaggistici No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. **Alessio Rossi**, iscritto all'**Ordine** degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'**Ufficio** Tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** urbanistica della costruzione del fabbricato e

la **NON REGOLARITA'** edilizio-urbanistica delle unità immobiliari, ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Si riscontrano parziali difformità distributive rispetto alla CE n. 192 del 26.11.1993, in particolare si riscontra una bussola di ingresso in muratura nel soggiorno della porzione ovest e lievi difformità di

posizionamento di alcune tramezze nella zona cucina e nell'passaggio al disimpegno; nella porzione est si riscontra una tramezza di suddivisione in due parti dell'atrio, una per la zona giorno e l'altra per la zona notte.

Le parziali difformità sarebbero sanabili in quanto trattasi di interventi di Manutenzione Straordinaria per opere interne alle unità immobiliari **ai sensi dell'art. 3** comma 1 lettera b) del DPR 380/01 e s.m.i..

Tali interventi sono oggi realizzabili mediante CILA ai sensi dell'art. 6-bis del DPR 380/01; per la mancata presentazione della CILA il comma 5 di tale articolo prevede una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

I costi per la pratica in sanatoria, la sanzione (1.000 euro), i diritti di segreteria amministrativi (50 euro), comprese le ipotizzabili spese tecniche sono quantificabili in circa Euro 6.125,20.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

LOTTO 1/1 indiviso

Appartamento con cortile e 4 vani interrati:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1-T

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	286	1		A/2	6	11.5	258 mq	831.50 €
	296	1					237 mq	

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	3		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	4		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le eventuali quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni sia del fabbricato, in cui sono inserite le unità, che delle aree di pertinenza del lotto di riferimento.

In particolare come in atti di provenienza:

- quota pari a 499.52/1000 delle parti comuni alle sole unità immobiliari della Palazzina A (verso via Rinaldini);
- quota pari a 2/9 del vano a piano interrato comune ai posti macchina;
- quota pari a 3/16 dello scivolo comune al complesso delle due palazzine;
- quota pari a 3/32 della strada comune alle palazzine distinta al foglio 8 mappale 298.

Documentazione visionata

Visura telematica e accessi presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Elenco documentazione visionata

Visure storiche Catasto Fabbricati
 Planimetrie catastali



Data verifica catastale

- Estratto Mappa
- Ispezioni Ipotecarie

20-24.01.2022 - 21.04.2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Alessio Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1690, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA' catastale** rispetto alla stato attuale delle unità immobiliari costituite dai posti auto di cui alle schede dei mappali 296 sub. 3 e 296 sub. 4 e

la **NON REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare costituita dall'appartamento di cui alla scheda catastale del mappale 286 sub. 1 graffato 296 sub. 1 per le seguenti motivazioni:

Non risultano rappresentate le tramezze interne al piano terra, di cui alle lievi difformità interne descritte nella scheda catastale relativa al mappale 286 sub. 1 graffato 296 sub. 1.

Bisogna evidenziare che tali difformità non hanno influenza sulla rendita e sulla classe dell'unità immobiliare.

I costi per la variazione catastale della scheda, comprese spese tecniche, sono quantificabili in circa 900,00 euro.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti formali pubblici:

- Tipo di atto : Atto compravendita
- Notaio : - **Palazzolo sull'Oglio** - rep. 29513/14861
- Data Atto : 14.04.1983
- Estremi Trascrizione : n. 8701/6386 del 15.04.1983 - Brescia
- Tipo di atto : Atto di donazione
- Notaio : - Brescia - rep. 70930
- Data Atto : 23.08.1989
- Estremi Trascrizione : n. 26185/18192 del 19.09.1989 - n. 26186/18193 del 19.09.1989

Quota di proprietà OMISSIS
 OMISSIS – Usufrutto per 1/1 (*deceduto*)

OMISSIS
 OMISSIS – Nuda Proprietà per 1/2

OMISSIS
 OMISSIS – Nuda Proprietà per 1/2

Nota: a seguito della morte dell'usufruttuario OMISSIS, in data 03.03.2009, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto.

Condizioni limitanti

Le unità immobiliari in oggetto risultano libere da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 6.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Le unità immobiliari in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano nel possesso delle proprietà. Più precisamente, durante il sopralluogo congiunto con il Custode giudiziario, si è riscontrato che – per quanto riferito dal sig. OMISSIS e dal sig. OMISSIS – la parte di appartamento fronte strada, porzione ovest, è di fatto abitata dal sig. OMISSIS (fratello dell'esecutato), con la propria famiglia. L'altra porzione, a est, più interna al cortile, è occupata dal debitore, Sig. OMISSIS, per i periodi in cui torna in Italia e per deposito dei propri beni.

Non risultano contratti d'affitto o comodato in essere.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – LOTTO 1 di 1

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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico:

Spese condominiali:

Non risulta nominato un amministratore condominiale e i condomini si regolano su base di accordi interni per la gestione delle spese per le parti comuni, circa l'importo delle quali non è stata fornita informazione. Non risulterebbero comunque incombenze o spese arretrate, come comunicato dalla proprietà.

Vincoli storico-artistici

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico.

Vincoli Urbanistici e Formalità

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli o formalità di carattere urbanistico.

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

Usufrutto: **si evidenzia che l'usufruttuario risulta deceduto e quindi il diritto di usufrutto si è di fatto riunito alla legittima proprietà.**

Gravami:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 08.02.2017 ai nn. 5024/783, **a favore di Cooperativo Soc. Coop.**, con sede in Rovigo, c.f. , domicilio ipotecario in Rovigo, corso contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto, derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 21.01.2017 n. 122 repertorio Tribunale di Rovigo.
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 17.05.2017 ai nn. 21764/3365, **a favore di** contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto, derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 01.03.2017 n. 762 repertorio Tribunale di Pavia.
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 29.12.2017 ai nn. 58318/9441, **a favore di Credito Cooperativo Soc. Coop.**, con sede in Rovigo, c.f. domicilio ipotecario in Rovigo, contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto, derivante da Decreto Ingiuntivo, in data 16.11.2017 n. 3015 repertorio Tribunale di Rovigo.
4. **Pignoramento immobiliare** trascritto Brescia, in data 22.09.2021 ai nn. **44666/29722, a favore di 2019 S.r.l.**, con sede in Milano, c.f. e contro il Sig. OMISSIS, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto – Pubblico Ufficiale Corte di Appello di Brescia del 04.08.2021 rep. 4189.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni 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

La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

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, dal momento che si tratta di un appartamento ad uso residenziale con accessori interrati e due posti auto coperti interrati di proprietà esclusiva, non si ritengono ipotizzabili usi non compatibili con la residenza.

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. 2 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
- Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2021 anno XXVI.*

- *Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2021 – Semestre 1*

- *Indagini presso operatori di settore.*

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2021*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione anno 2021

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*, in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino* esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

- 1. ubicazione e caratteristiche*
- 2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino 2021 anno XXVI

Comune: Calcinato

Tipo immobile: Residenziale

Stima Pro-Brixia

Per immobile "Agibile 1" (30-40 anni) valore al mq da min € 700,00 a max € 1050,00

Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano

livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

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

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: FLERO

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per Abitazioni Civili, **con stato conservativo "Ottimo"**

valore al mq da **min € 1700,00 a max € 2100,00.**

A cui applicando un indice di vetustà e obsolescenza (40 anni per stato medio) pari a 0.55 si otterrebbe.

valore al mq da min € 935,00 a max € 1155,00.

Per Posti Auto in **Autorimesse, con stato conservativo "Normale"**

valore al mq da min € 710,00 a max € 950,00.

8. Determinazione del Valore

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito **l'immobile** e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione, delle condizioni al contorno, dei servizi individuati e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenza posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia
- OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato **e dell'incidenza delle parti comuni:**

LOTTO 1/1 - APPARTAMENTO E POSTI AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE - FLERO

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **valore unitario di mercato APPARTAMENTO** quantificato in **€/mq 960,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a **mq 271,20**, l'unità immobiliare costituita **dall'appartamento** oggetto della presente relazione si può così valutare:

$\text{mq } 271,20 \times \text{€/mq } 960,00 = \text{€ } 260.352,00$ arrotondato **260.000,00 (duecentosessantamila/00)**

€ 260.000,00 (duecentosessantamila/00) Più probabile **Valore di libero Mercato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **valore unitario di mercato POSTO AUTO in autorimessa** quantificato in **€/mq 830,00**

Considerata la superficie commerciale di ciascun posto auto pari a **mq 14,05**, ciascuna unità immobiliare costituita da un posto auto in autorimessa oggetto della presente relazione si può così valutare:

$\text{mq } 14,05 \times \text{€/mq } 830,00 = \text{€ } 11.661,50$ arrotondato **11.000,00 (undicimila/00)**

Cifra corrispondente anche al valore a corpo corrente di un posto auto in autorimessa nella zona da indagini di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerando nel complesso l'appartamento e i due posti auto risulta un valore di mercato del lotto 1/1 indiviso pari a:

€ 282.000,00 (duecentoottantaduemila/00) Più probabile **Valore di libero Mercato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento alla vendita forzata, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato **lo stato dell'immobile e le sue condizioni al contorno, considerato che** si deve procedere a sanatoria, con costi, che saranno **in carico all'acquirente**, ipotizzabili in **circa 7.025,20 euro**, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 25%.

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto costituenti il LOTTO 1/1 indiviso, ne segue che il valore in condizioni di vendita forzata possa essere:

$(\text{€ } 282.000,00 \times 0,75) \text{€} = \text{€ } 211.500,00$ arrotondato:

€ 211.000,00 (duecentoundicimila/00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota di 1/2 di proprietà afferente OMISSIS = $211.000,00 \times 0,50 = 105.500,00$

€ 105.500,00
(centocinquemilacinquecento /00)

Più probabile **Valore di mercato in condizioni di vendita forzata della quota di 1/2 pignorata**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



9. Schema di possibile divisione

Come descritto in elaborato, le unità immobiliari sottoposte a pignoramento per la quota di 1/2 della proprietà afferente al sig. OMISSIS, sono di **co-proprietà, per l'ulteriore quota pari a 1/2, del fratello dell'esecutato, sig. OMISSIS**, che, attualmente, occupa con la famiglia una porzione delle unità pari effettivamente a circa 1/2, **mentre l'altra porzione è utilizzata dall'esecutato, non residente in Italia, come deposito di beni e durante i suoi periodi di visita in Italia.**

L'**appartamento**, di grandi dimensioni, **risulterebbe composto dall'unione di due appartamenti di dimensioni simili.**

In effetti, come riportato dalle proprietà e parzialmente riscontrato in loco, le due porzioni risultano unite internamente **da un'apertura**, delle dimensioni di una porta, realizzata nel muro di spina della palazzina; presentano impianti separati, due ingressi indipendenti dal cortile, due porzioni di locali accessori interrati indipendenti, ciascuna con accesso da scale a chiocciola interne a ciascuna delle due porzioni e due posti auto indipendenti, anche se attigui.

Dunque, ai fini della valutazione della possibile vendita della sola quota pignorata pari a 1/2 e della possibile conservazione e utilizzo, **da parte del fratello dell'esecutato**, della propria quota di proprietà, si ipotizza un possibile schema di divisione come da ALLEGATO H.

La realizzazione della divisione non è tuttavia realizzabile in natura senza opere edili, ma prevede piccole opere per la chiusura della porta nel muro di spina tra le due porzioni e per la realizzazione di un nuovo accesso da via Rinaldini nella recinzione esistente e la creazione nel cortile antistante la porzione ovest, su via Rinaldini, **di un passaggio pedonale per l'accesso alla porzione di cortile antistante alla porzione interna (est) dell'unità immobiliare.**

La creazione del passaggio si rende necessaria, poiché non è possibile utilizzare il camminamento esistente in lato sud del lotto condominiale. Questo, infatti, nelle concessioni originarie era indicato quale passaggio di accesso comune anche alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, tuttavia negli atti catastali e di proprietà risulta essere di uso esclusivo ai mappali 297 sub. 9 e 10, cioè ad appartamenti appartenenti alla palazzina più interna (B nelle concessioni edilizie) del complesso condominiale.

Quindi, non essendo in questa fase possibile verificare la disponibilità delle relative proprietà a cedere il diritto di uso e passaggio a favore della **porzione più interna dell'unità immobiliare** oggetto di pignoramento, il sottoscritto ritiene che **l'unica possibilità per procedere a possibile divisione sia di ipotizzare la creazione di un passaggio nel cortile di proprietà esclusiva con divisione dello stesso e opere conseguenti.**

Le opere edili per la realizzazione del nuovo accesso sulla recinzione prospettante via Rinaldini, separazione **delle porzioni di cortili e chiusura della porta interna all'unità immobiliare per la** separazione delle due porzioni originarie e creazione delle due unità immobiliari, sono quantificabili come da ALLEGATO L in circa euro 12.152,87 oltre IVA di legge, pari a quindi euro 13.368,16 IVA 10% inclusa, a cui bisogna aggiungere circa euro 6.344,00 per spese tecniche di presentazione pratica e direzione lavori (escluso coordinamento sicurezza D.Lgs 81/08) e circa euro 1.800,00 per spese tecniche di aggiornamento catastale. Quindi complessivamente spese per opere e tecniche per divisione pari a circa euro 21.512,16.

Ciò premesso, sulla base dello schema di divisione ipotizzato (ALLEGATO H) si possono identificare due Lotti: Lotto A – corrispondente alla porzione di appartamento a ovest, verso via Rinaldini e un posto auto interrato e Lotto B – corrispondente alla porzione est verso il cortile interno, con nuovo accesso da via Rinaldini e un posto auto.

Il LOTTO A corrisponde alla porzione di proprietà occupata dal sig. OMISSIS e famiglia, comproprietario e **fratello dell'esecutato.**

Il LOTTO B corrisponde alla porzione di proprietà occupata e utilizzata dal sig. OMISSIS, esecutato.

Di seguito la sintetica descrizione dei due lotti, le relative superfici commerciali e il valore economico corrispondente, rimandando alla valutazione delle unità immobiliari quale lotto indiviso per la descrizione delle caratteristiche generali:

LOTTO A

Il LOTTO A corrisponderebbe alla porzione di appartamento posta a ovest e prospettante via Rinaldini. In sostanza corrisponderebbe alla porzione insistente per la maggior parte sul mappale 286 originario. Questa **porzione conserverebbe l'accesso attuale dal civico 70** attraverso il cortile, che dovrebbe essere ridotto nella **porzione sud per la creazione dell'accesso alla porzione est, più interna, che verrebbe a formare il LOTTO B.**

Al piano terra del Lotto A l'appartamento risulterebbe composto da soggiorno-pranzo, con angolo cottura, due bagni, due camere e disimpegni; all'interrato, con accesso da scala a chiocciola dal soggiorno, si trovano una cantina e una lavanderia con caldaia. Il cortile utilizzabile interessa i lati ovest e sud, venendo molto ridotto in questa porzione, come già detto. La porzione di cortile sul retro, lato nord, servirebbe solo a tutela delle finestre prospettanti quel lato, essendo intercluso e attualmente viene usata da altro condomino.

La riduzione e le limitazioni d'uso dei cortili suggeriscono una riduzione dell'indice mercantile di queste porzioni.

A completare il Lotto A uno dei due posti auto di dimensioni equivalenti.

Calcolo superfici commerciali LOTTO A

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Appartamento	mq 105.10	100%	mq	105.10
Interrato sud-ovest	mq 51.42	50%	mq	25.71
Cortili esclusivi	mq 108.99	5%	mq	5.45

Superficie commerciale appartamento Lotto A	mq	136.26
--	-----------	---------------

Posto auto interrato	mq 14.05	a	corpo
----------------------	----------	---	-------

Posto auto identificato al FG 8 mapp. 296 sub.4 (o Sub. 3 – equivalente)

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO A

Sulla base delle valutazioni già espresse per il lotto indiviso:

- **valore unitario di mercato APPARTAMENTO LOTTO A** quantificato in **€/mq 960,00**

Considerata la superficie commerciale del LOTTO A pari a **mq 136,26** si può così valutare:

$\text{mq } 136,26 \times \text{€/mq } 960,00 = \text{€ } 130.810,00$ arrotondato **130.000,00** (centotrentamila/00)

€ 130.000,00 (centotrentamila/00) Più probabile **Valore di libero Mercato**

- **valore unitario di mercato POSTO AUTO in autorimessa** quantificato in **€/mq 830,00**

Considerata la superficie commerciale di ciascun posto auto pari a **mq 14,05**, ciascuna unità immobiliare costituita da un posto auto in autorimessa oggetto della presente relazione si può così valutare:

$\text{mq } 14,05 \times \text{€/mq } 830,00 = \text{€ } 11.661,50$ arrotondato **11.000,00** (undicimila/00)

Considerando nel complesso l'appartamento generato e il posto auto risulta un valore del LOTTO A pari a:

€ 130.000,00 + € 11.000,00 = € 141.000,00

Al valore così determinato del LOTTO A dovrebbe essere detratta metà della quota delle spese previste per la sanatoria e per la divisione.

Il valore complessivo stimabile di tali spese è pari a circa euro 28.537,36, quindi 1/2 della quota di spesa corrisponde a euro 14.268,68.

Arrotondando Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).

Da cui:

€ 141.000,00 - €14.300,00 = € 126.700,00

Pertanto il più probabile valore di Libero Mercato del LOTTO A sarebbe pari a:

€ 126.700,00

(centoventiseimilasettecento/00)

Più probabile Valore di libero Mercato Lotto A

Con riferimento alla eventuale vendita forzata del LOTTO A, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato **lo stato dell'immobile e le sue condizioni al contorno, considerato** che sono determinate e compensate nel valore di mercato le spese di sanatoria e divisione, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore di mercato pari a circa il 15%.

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto costituenti il LOTTO A di divisione, ne segue che il valore in condizioni di vendita forzata possa essere:

(€ 126.700,00 x 0.85) € = € 107.500,00 arrotondato:

€ 107.500,00

(contosestemilacinquecento/00)

Più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata Lotto A

LOTTO B

Il LOTTO B corrisponderebbe alla porzione di appartamento posta a Est più interna al cortile. In sostanza corrisponderebbe alla porzione insistente per la maggior parte sul mappale 296 originario. Per accedere a questa porzione dalla proprietà attuale è necessario provvedere alla creazione di un nuovo accesso nella recinzione su via Rinaldini e creare un passaggio di collegamento tra la strada e il cortile interno, nella porzione di cortile sud, prospiciente il Lotto A.

Al piano terra del Lotto B **l'appartamento risulterebbe** composto da soggiorno, cottura, un bagno, due camere, ripostiglio **e disimpegni; all'interrato, con accesso da scala a chiocciola dal soggiorno, si trovano una cantina e una lavanderia con caldaia.** Il cortile utilizzabile corrisponderebbe alla porzione più interna (quella in origine **insistente sul mappale 296), dalla quale si può accedere all'ingresso all'appartamento** esistente.

La buona dimensione del cortile, posta sul lato protetto rispetto alla strada comunale, la buona fruibilità ed esposizione suggeriscono, in caso di divisione una maggiore valorizzazione **dell'indice mercantile del cortile**, inizialmente stimato pari ad un valore medio del 10%, sulla base anche delle considerazioni di richiesta di mercato di spazi aperti fruibili, riportate anche nel Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

A completare il Lotto B uno dei due posti auto di dimensioni equivalenti.

Calcolo superfici commerciali LOTTO B

Destinazione	Superficie	Indice mercantile		
Appartamento	mq 91.14	100%	mq	94.14
Interrato nord-est	mq 41.92	50%	mq	20.96
Cortili esclusivi	mq 144.10	15%	mq	21.62

Superficie commerciale appartamento Lotto B mq **136.72**

Posto auto interrato mq 14.05 a corpo

Posto auto identificato al FG 8 mapp. 296 sub.3 (o Sub. 4 – equivalente)

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO B

Sulla base delle valutazioni già espresse per il lotto indiviso:

- **valore unitario di mercato APPARTAMENTO LOTTO B** quantificato in **€/mq 960,00**

Considerata la superficie commerciale del LOTTO B pari a mq **136,72** si può così valutare:

mq 136,72 x €/mq 960,00 = € 131.251,20 arrotondato **130.000,00** (centotrentamila/00)

€ 130.000,00 (centotrentamila/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato**

- **valore unitario di mercato POSTO AUTO in autorimessa** quantificato in **€/mq 830,00**

Considerata la superficie commerciale di ciascun posto auto pari a mq **14,05**, ciascuna unità immobiliare costituita da un posto auto in autorimessa oggetto della presente relazione si può così valutare:

mq 14,05 x €/mq 830,00 = € 11.661,50 arrotondato **11.000,00** (undicimila/00)

Considerando nel complesso l'appartamento generato e il posto auto risulta un valore del LOTTO B pari a:

€ 130.000,00 + € 11.000,00 = € 141.000,00

Al valore così determinato del LOTTO B dovrebbe essere detratta metà della quota delle spese previste per la sanatoria e per la divisione.

Il valore complessivo stimabile di tali spese è pari a circa euro 28.537,36, quindi 1/2 della quota di spesa corrisponde a euro 14.268,68.

Arrotondando Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).

Da cui:

€ 141.000,00 - €14.300,00 = € 126.700,00

Pertanto il più probabile valore di Mercato del LOTTO B, dedotte spese di divisione, sarebbe pari a:

€ 126.700,00

(centoventiseimilasettecento/00)

Più probabile **Valore di libero Mercato Lotto B**

Con riferimento alla eventuale vendita forzata del LOTTO B, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato **lo stato dell'immobile e le sue condizioni al contorno, considerato che sono determinate e compensate nel valore di mercato le spese di sanatoria e divisione**, è ragionevole ipotizzare una **diminuzione del valore di mercato pari a circa il 15%**.

Ciò premesso, con riferimento alle unità immobiliari in oggetto costituenti il LOTTO B di divisione, ne segue che il valore in condizioni di vendita forzata possa essere:

(€ 126.700,00 x 0.85) € = € 107.500,00 arrotondato:

€ 107.500,00
(contosette milacinquecento/00)

Più probabile Valore di mercato in condizioni
di vendita forzata Lotto B

COMPENSAZIONI VALORE DI DIVISIONE LOTTO A - LOTTO B

Sulla base delle determinazioni di valore sopra esposte il valore commerciale del Lotto A e del Lotto B sarebbero nella sostanza equivalenti, pertanto non sarebbe necessario ricorrere a compensazioni di valore nel caso si intendesse procedere a divisione per consentire al sig. OMISSIS, comproprietario per la quota di 1/2 e **fratello dell'esecutato, di conservare le porzioni di unità immobiliari dallo stesso utilizzate con la famiglia**, corrispondenti al LOTTO A e procedere a vendita delle porzioni utilizzate dal sig. OMISSIS corrispondenti al LOTTO B.

Tuttavia i proprietari delle unità immobiliari in caso di divisione devono sostenere pro quota le stimate spese di divisione e sanatoria, che per quanto riguarda le spese edili, tecniche e amministrative del SUE corrisponderebbero a circa euro 28.537,36 quindi 1/2 della quota di spesa corrisponde a euro 14.268,68.

Arrotondando le spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere da parte di ciascun proprietario sono pari a Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).

10. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1 indiviso - Appartamento con accessori e cortili e due posti auto in autorimessa

Per quanto riguarda gli immobili identificati in mappa al

Appartamento con cortile e 4 vani interrati:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1-T

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	286	1		A/2	6	11.5	258 mq	831.50 €
	296	1					237 mq	

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	3		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	4		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 282.000,00**, diconsi Euro **duecentootantaduemila/00**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 211.000,00**, diconsi Euro **duecentoundicimila/00**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata della quota di 1/2, afferente l'esecutato, viene quantificato in **€ 105.500,00**, diconsi Euro **centocinquemilacinquecento/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

IN CASO DI DIVISIONE IN LOTTO A E LOTTO B**LOTTO A – Porzione di Appartamento OVEST con accessori e cortili e un posto auto in autorimessa****LOTTO A di divisione****Appartamento con cortile e 2 vani interrati:**

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1-T

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	DA CREARE							

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	4		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Il più probabile valore in libero mercato, già dedotte le spese di divisione, viene di fatto quantificato in € 126.700,00, diconsi Euro *centoventiseimilasettecento/00*.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 107.500,00, diconsi Euro *centosettemilacinquecento/00*.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere pari a Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).

LOTTO B – Porzione di Appartamento EST con accessori e cortili e un posto auto in autorimessa**LOTTO B di divisione****Appartamento con cortile e 2 vani interrati:**

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1-T

Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	DA CREARE							

Posto auto in autorimessa interrata condominiale:

Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Comune di Flero (Codice: D634) piano S1

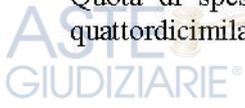
Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
8	296	3		C/6	1	16 mq	14 mq	23.96 €

Il più probabile valore in libero mercato, già dedotte le spese di divisione, viene di fatto quantificato in € 126.700,00, diconsi Euro *centoventiseimilasettecento/00*.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 107.500,00, diconsi Euro *centosettemilacinquecento/00*.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili come cortili, passaggi, percorsi comuni e annessi.

Quota di spese edili, tecniche e amministrative del SUE, da sostenere pari a Euro 14.300,00 (euro quattordicimilatrecento/00).



11. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALESSIO ROSSI

Iscritto all'**Ordine Architetti Paisaggisti**, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1690

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: 02 maggio 2022