

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. 849/2017 riunita 690/2019

Giudice dell'esecuzione: Dr. Davide Foppa Vicenzini

Creditore precedente:



Dobank S.p.a.

P.tta Monte n. 1

37121 - Verona (Vr)

C.F. 00390840239

P.IVA 02659940239

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Daniele Goffi

Via Romanino n. 1

25122 – Brescia (Bs)

PEC: daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Omissis in liquidazione

via Omissis n. 12

Omissis – Omissis (Bs)

Omissis Omissis - Omissis Omissis
via Omissis n. 73
Omissis – Omissis (Bs)

Esperto incaricato:

Arch. Massimo Colosio

via Manzoni n. 47

25126 – Brescia (Bs)

Mail: m.colosio@emmcipiù.it

PEC: architettocolosio@pec.it

Timbro e Firma



Indice

1. Identificazione riepilogativa dei lotti	3
2. Fasi, accertamenti e date delle indagini	4
3. Lotto 1/1	5
3.1.Inquadramento Immobile	5
3.2.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.3.Audit documentale e Due Diligence	13
3.3.1.Legittimità edilizia – urbanistica	13
3.3.2. Rispondenza catastale	16
3.3.3. Verifica di titolarità	17
3.3.4. Verifica congruità contratti di locazione	17
3.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
3.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	19
3.6. Analisi estimativa	20
3.7. Riepilogo dei valori di stima	21
3.8. Dichiarazione di rispondenza	22
4. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	23
5. Bibliografia	24



1. Identificazione riepilogativa dei lotti

Lotto	1/1
Ubicazione:	Brescia (Bs), via Triumplina n. 14
Identificativi catastali:	Sez. Urb. NCT, Fg. 45, p.lta n. 34, sub. 40, cat. A/10
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	299.689,56 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	243.000,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	BUONA
Audit documentale e Due Diligence	<input type="checkbox"/> Conformità edilizia <input type="checkbox"/> Conformità catastale <input checked="" type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Immobile occupato <input checked="" type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Serviti, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



2. Fasi, accertamenti e date delle indagini

Operazione	Data
Nomina dell'esperto	07/01/2020
Accettazione incarico	15/01/2020
Visura ipotecaria conservatoria	22/01/2020
Reperimento dati catastali	22/01/2020
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Brescia	24/01/2020
Reperimento atto di provenienza presso l'archivio Notarile di Brescia	24/01/2020
Ritiro atto di provenienza presso l'archivio Notarile di Brescia	30/01/2020
Richiesta proroga	10/02/2020
Richiesta proroga	10/03/2020
Reperimento visura Camerale	04/02/2020
Reperimento contratto di locazione	24/04/2020
Verifica spese condominiali arretrate	27/04/2020
Accesso atti Comune di Brescia	11/05/2020
Sopralluogo immobile	13/05/2020
Conclusione indagine peritale	15/05/2020
Consegna della perizia	15/05/2020



3. Lotto 1/1

3.1. Inquadramento Immobile

Localizzazione:

Provincia: Brescia

Comune: Brescia

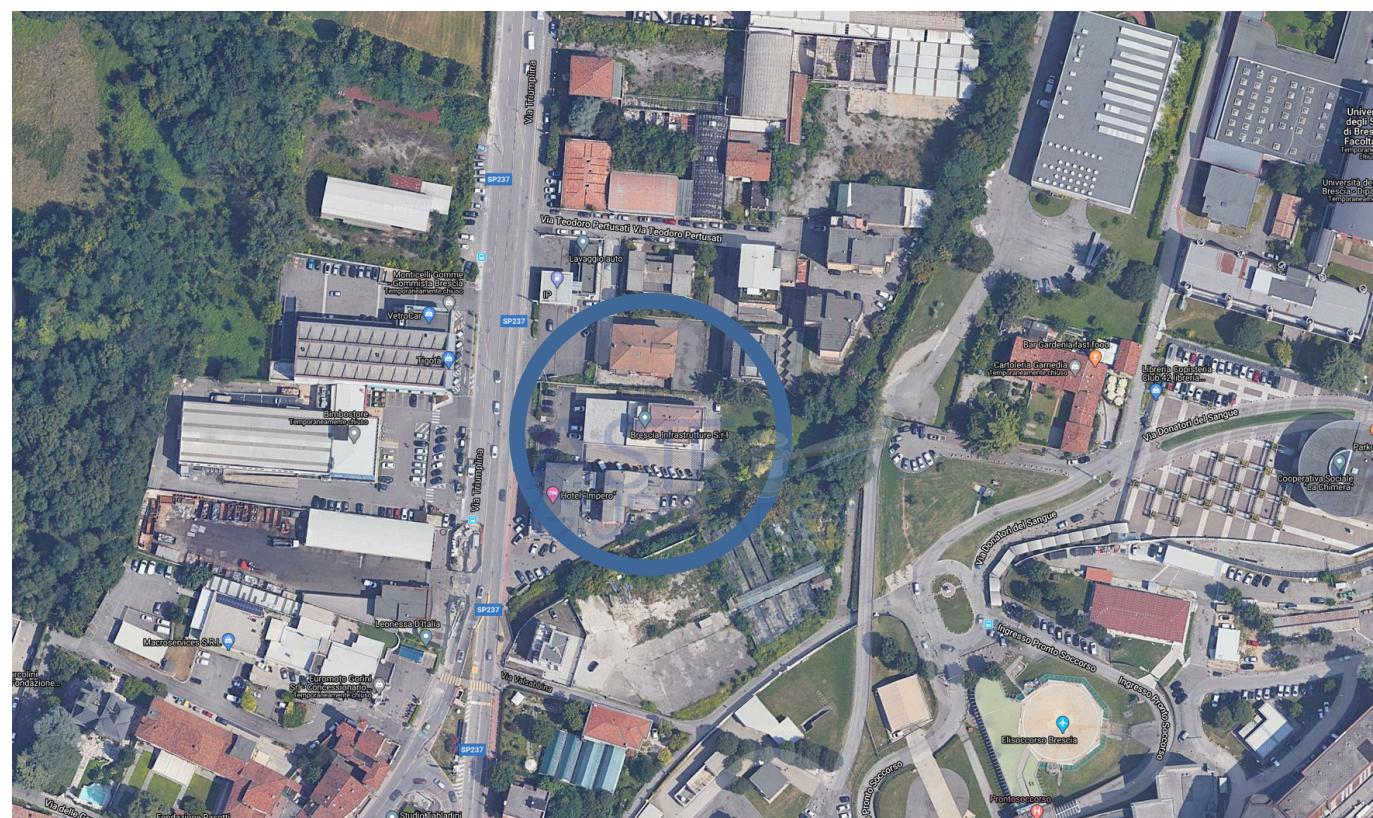
Indirizzo: Via Triumplina n. 14



Zona:

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova nella zona urbana periferica a nord della città di Brescia lungo la principale arteria di collegamento della val Trompia con il centro cittadino. Trattasi di area a destinazione prevalentemente commerciale/residenziale di recente formazione caratterizzata dalla presenza di edifici di 3/4 piani fuori terra. I principali servizi di vicinato sono posti nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili.

Estratto Ortofoto:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area a destinazione prevalentemente commerciale e residenziale.



Tipologia immobiliare:

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato usato indipendente".

Tipologia edilizia dei fabbricati:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato singolo".



Tipologia edilizia unità immobiliari:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali delle unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "ufficio".

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio/Facciata continua in alluminio e vetro
Partizione verticali interne	Laterizio - Cartongesso - Pareti Mobili
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	/
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in alluminio con doppio vetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento e raffrescamento autonomo con ventilconvettori
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato, vetrate continue, pietra
Numero di piani	3 fuori terra + interrato

Dimensione:

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta:**

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore:

Società/Società

Motivo d'acquisto:

- Prima abitazione
- Seconda abitazione
- Investimento

**Forma di mercato:**

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia,



Filtering:

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato attuale mostra una fase incrementale delle compravendite con prezzi stabili (o lieve aumento) con tempi di vendita medi stimati in circa 7/8 mesi.



3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare periziatà è collocata al piano primo di un edificio a destinazione direzionale e residenziale. Trattasi di ufficio open space, suddiviso internamente con pareti prefabbricate con telaio in vetro ed alluminio.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Brescia (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	45	34	40	A/10	5	8,5 vani	203 mq	3.160,72 €

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio così come riportato nell'atto di compravendita.

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

- Omissis - C.F. Omissis – Proprietà per 1/1

Confini

Nord: confina con altra proprietà;
 Est: confina con altra proprietà;
 Sud: confina con altra proprietà;
 Ovest: confina con altra unità immobiliare del medesimo corpo di fabbrica;

Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 13/05/2020 è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza del locatario si è potuto visionare e rilevare internamente i locali e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative e con la planimetria catastale ultima al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- la Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile staggito segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di

pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 13/05/2020.

Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

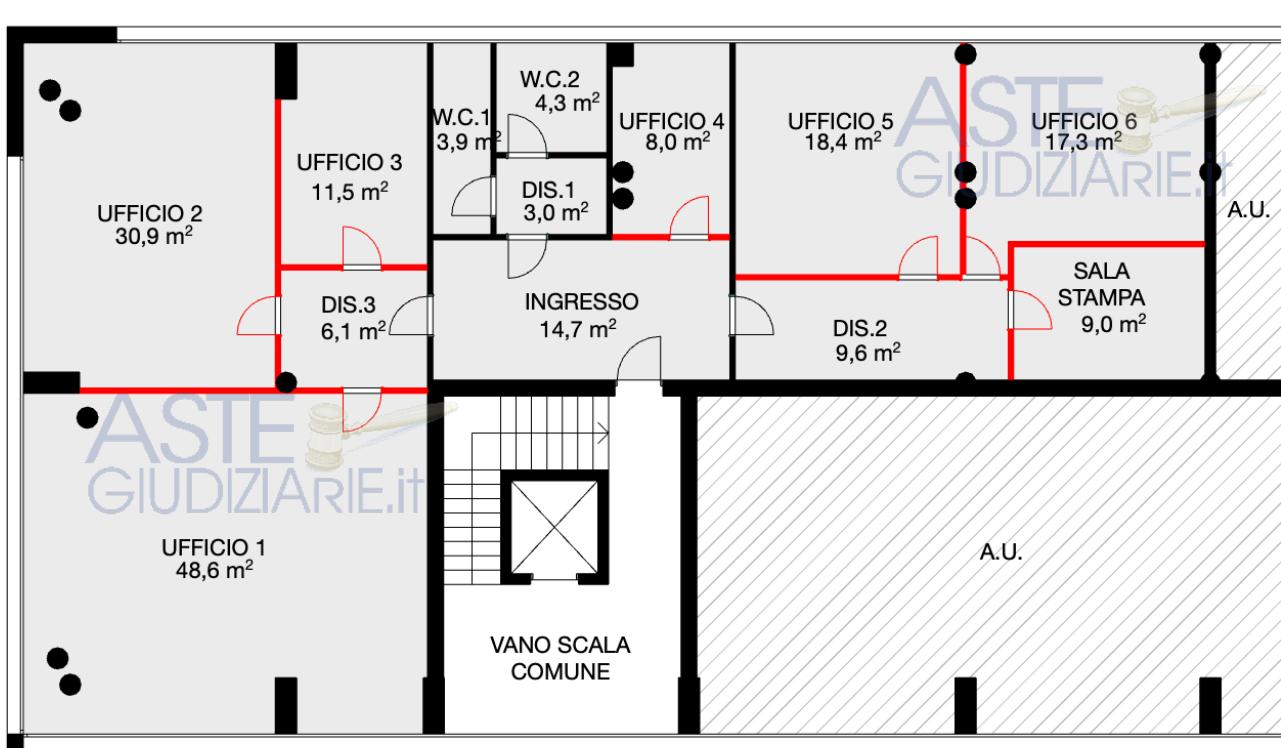
Ambienti abitabili			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	207,90	1,00	207,90
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			207,90

Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	0,00	0,30	0,00
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,40	0,00
Portici e patii	0,00	0,30	0,00
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
Totale parziale			0,00

Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Cantine, Soffitte e Locali accessori comunicanti con i vani principali	0,00	0,50	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori non comunicanti con i vani principali	0,00	0,20	0,00
Box in autorimessa collettiva	0,00	0,45	0,00
Box non comunicanti con i vani principali	0,00	0,50	0,00
Box comunicanti con i vani principali	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
Totale parziale			0,00

Superficie commerciale TOTALE **207,90**





PARETI DIVISORIE NON AUTORIZZATE



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Brescia nella zona semiperiferica nord lungo via Triumplina, principale arteria di collegamento della città alla Val Trompia. L'unità immobiliare è inserita in un corpo di fabbrica a destinazione direzionale e residenziale che si presenta come edificio isolato di tre piani fuori terra con interrato. La costruzione dell'edificio risale al 1998 con ultimazione lavori nel 2001.

L'ingresso avviene dal cortile interno in cui sono localizzati dei posti auto a disposizione del complesso (nello specifico caso l'unità immobiliare non dispone di posti auto ad uso esclusivo).

Al piano primo si accede mediante vano scala o ascensore comune. Il pianerottolo al piano serve due unità immobiliari. All'ingresso troviamo una zona d'attesa che distribuisce le due aree destinate agli uffici. Centralmente troviamo il blocco servizi costituito da un disimpegno comune a due bagni di cui uno a norma disabili.

Internamente i due ambienti del tipo "open space" destinati ad uffici sono stati ripartiti con delle pareti divisorie vetro ed alluminio. Tale sistema di partizione viene solitamente identificato come "mobile" ed assimilato ad elemento d'arredo. Tuttavia trattandosi di ambienti di lavoro vanno sempre rispettate le norme igienico sanitarie, pertanto vanno verificate superfici, impianti e rapporti aeroilluminanti, in particolar modo nel caso in esame in quanto le divisorie sono del tipo cielo-terra. Dalle pratiche autorizzative reperite non risultano istanze in merito, pertanto si dovrà provvedere alla regolarizzazione della situazione attuale.

I pavimenti sono del tipo "galleggiante" con sottostante distribuzione impiantistica. L'impianto antifurto e la rete dati sono di proprietà del locatario, pertanto non considerati ai fini della presente stima. I serramenti sono del tipo continuo con telaio in alluminio e doppio vetro.

PIANO PRIMO:

Ingresso	14,7 mq
Disimpegno 1	3,0 mq
W.C. 1	3,9 mq
W.C. 2	4,3 mq
Disimpegno 2	9,6 mq
Sala Stampa	9,0 mq
Ufficio 4	8 mq
Ufficio 5	18,4 mq
Ufficio 6	17,3 mq
Disimpegno 3	6,1 mq
Ufficio 1	48,6 mq
Ufficio 2	30,9 mq
Ufficio 3	11,5 mq

Impianti in dotazione all'unità immobiliare

Impianto di riscaldamento:

Presente, del tipo ad aria mediante ventilconvettori alimentato con caldaia a gas metano. L'impianto è autonomo.

Vetustà impianto circa 18 anni.

Impianto idraulico:

Presente con vetustà di circa 18 anni.

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:

Presente, del tipo tradizionale.

N.B. L'impianto di rete dati e antifurto sono di proprietà del locatario pertanto esclusi dalla presente stima.

Vetustà impianto circa 18 anni.

Impianto di condizionamento:

Presente del tipo a ad aria mediante ventilconvettori.



Manutenzione del fabbricato:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Nel complesso lo stabile dal punto di vista strutturale ed edilizio in genere non presenta particolari emergenze.

**Manutenzione dell'unità immobiliare:**

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Inquinamento:

- Atmosferico
- Acustico
- Elettromagnetico
- Ambientale

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso in esame l'unità ha un'esposizione prevalente a Est - sud che può considerarsi corretta vista la distribuzione interna e la tipologia di attività svolta all'interno dell'immobile.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Luminosità dell'immobile:

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento). Le finestre continue su tutti i lati dell'unità immobiliare garantiscono una buona illuminazione naturale.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

**Panoramicità dell'immobile:**

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o



paesaggistico.

La zona uffici verso est gode di una buona vista verso il parco.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima



Funzionalità dell'immobile:

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima



Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Classe Energetica:

L'unità immobiliare dalle verifiche effettuate risulta accatastata nei registri del CENED al n. 1702900022610, l'APE è scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel registro del CEER effettuato in data 04/02/2010.



3.3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

3.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche finalizzate ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

L'unità immobiliare periziata è stata ultimata nel 2001.



Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Brescia (Bs), al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come riportato nelle visure storiche catastali, sono state rintracciate le seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione Edilizia n. 230 e n. 24109/97 P.G. del 12 marzo 1998;
- Variante del 26 novembre 1998 N. 1084 Stat. e N. 17296/98 P.G. boll. 1943/98



- Variante N. 651 del 24 febbraio 2000
- Variante N. 2929 del 10 luglio 2000
- Variante N. 004556 dell' 8 novembre 2001
- Richiesta agibilità N. 02/141 del 10 gennaio 2002

Il fabbricato è stato edificato sul sedime di un'area precedentemente edificata. La pratica autorizzativa originaria è del 1998 e comporta delle varianti successive fra cui una per cambio di destinazione d'uso. L'agibilità risulta richiesta e completa di tutto quanto necessario (catasto, fine lavori, collaudo, conformità impianti, dichiarazioni di rispondenza), tuttavia non è mai stata rilasciata e ad oggi ne sono decorsi i termini per silenzio-assenso senza l'emanazione di provvedimenti.

Situazione urbanistica:

Il comune di Brescia è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale n. 76-77-90-110 in data 30/11/2018.

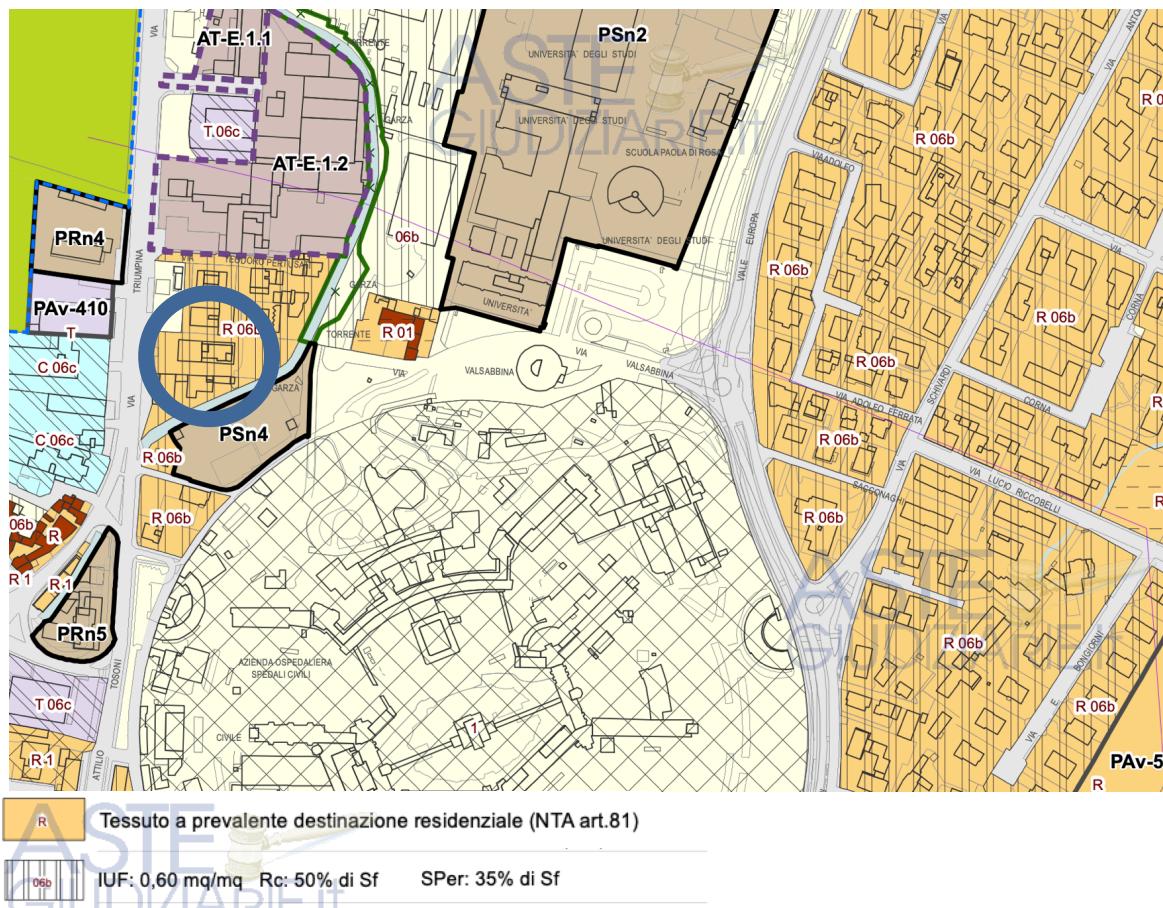
L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT, Fg. 45, p.lla n.34 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. art.81)"

Limitazioni urbanistiche:

- Vincoli urbanistici: (vedi N.T.A. art. 81 del PGT vigente)
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Convenzione urbanistica
- Cessione di diritti edificatori

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente:

- Piano delle Regole: Tavola n. V-PR02 Q-2 - Azioni di Piano;



Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti, con le planimetrie catastali e con il rilievo dello stato di fatto, risultano delle difformità che sono state evidenziate nell'elaborato grafico allegato. Le pareti divisorie per uffici non risultano autorizzate. Le pareti mobili sono solitamente assimilate all'arredo e come tali sono classificate come "manutenzione ordinaria". Tuttavia, in quanto opere soggette al rispetto di specifiche norme di settore (verifica R.A.I., superfici minime, impianti), necessitano del rilascio del titolo edilizio che ne qualifichi la rispondenza. In questa ottica gli ambienti che vengono delimitati da *pareti mobili* devono essere dimensionati seguendo le regole degli ambienti completamente chiusi. Tali difformità devono essere sanate presentando opportuna istanza autorizzativa all'area tecnica del Comune di Brescia.

I costi indicativi per la sanatoria sono identificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Brescia (CILA in sanatoria) 1.100 €
- Competenze tecniche per un totale di 1.400 €

L'importo totale necessario per la regolarizzazione di tutte le difformità è pari a 2.500 €

Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la **non regolarità** edilizia urbanistica della costruzione e la **non conformità** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

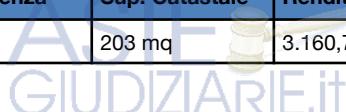


3.3.2. Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	45	34	40	A/10	5	8,5 vani	203 mq	3.160,72 €

- Intestatario: Omissis - C.F. Omissis – Proprietà per 1/1



Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 22/01/2020.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subaltri interessati. La planimetria catastale risulta non conforme con lo stato di fatto rilevato (delimitazione spogliatoio lungo il corridoio centrale).

I costi necessari per aggiornare la planimetria catastale sono stimati in 450 €.

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, 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 **non regolarità** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Note:

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

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



3.3.3. Verifica di titolarità

Titolo di provenienza:

- | | |
|------------------------|--|
| • Tipo di atto | Atto di compravendita |
| • Notaio | Dott. Alberto Rotondo |
| • Data atto | 24/03/2010 |
| • Repertorio n. | 291149/16502 |
| • Estremi trascrizioni | Trascritto a Brescia il 01/04/2010 al R.G. 13432 - R.P. 7631 |



L'immobile con tale atto è pervenuto in piena proprietà di:

- Omissis - C.F. Omissis – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

Alla data del 13/05/2020 l'immobile risulta occupato, è presente regolare certificato di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate l' 08 marzo 2017 al n. TNL17T004701000LC.

La durata del contratto di locazione è di 6+6 anni a decorrere dal 01/03/2017.

3.3.4. Verifica congruità contratti di locazione

Verifica del valore locativo del bene:

Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione prendendo a riferimento i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

- Uffici: 6,6 - 8,8 €/mq riferito alla superficie netta = 8,8 €/mq x 207,9 mq = 1.829,52 €/mese = 21.954,624 €/anno

Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione mediante il metodo della rendita:

Verifica congruità

	Imposta di Registro		Imposte sui Redditi	
Rendita catastale		3.160,72 €		3.160,72 €
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R.131/86*	x 50	158.036,00 €	x 50	158.036,00 €
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L.662/96**	5%	165.937,8 €	5%	165.937,8 €
Moltiplicatori art2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004	20%	199.125,36 €		
10 % del valore dell'immobile		19.912,536 €		16.593,78 €
Canone di locazione annuale minimo		19.912,54 €		14.104,71 €

N.B. Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfettaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86

* Coefficiente moltiplicativo (art.52 DPR 131/86): 75 per terreni, 34 per C1 ed E, 50 per A10 e D 100 per A, B, C

** Rivalutazione (art.3, c.48 e 51, L.662/96): 5% per i fabbricati; 25% per i redditi dominicali dei terreni

Secondo indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari il valore di locazione assimilabile ad immobili della medesima tipologia nella zona è di circa 17.000-28.000 €

Considerato che l'immobile risulta locato con canone annuo di 22.800 € (escluse spese), viste le verifiche effettuate, il canone concordato dal locatore è da ritenersi superiore al valore minimo pertanto non è soggetto a possibili accertamenti.



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

Oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è soggetta ad amministrazione di natura condominiale.

Sentito l'amministratore del condominio si verifica che:

- le spese condominiali arretrate 2019-2020 all'oggi ammontano a € 1.419,00;
- le spese annue sono tra i 1.650,00€ e i 1.750,00€ a seconda degli accadimenti;
- all'oggi non vi sono delibere di manutenzione straordinaria in corso;
- all'oggi non vi sono cause attive o passive con Omissis in quanto il debito precedente è stato saldato;

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica-catastale:

Dalle indagini effettuate si sono rilevate delle irregolarità in relazione alle autorizzazioni edilizie emesse. Dagli archivi comunali, per quanto messomi a disposizione, non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati nel cap. 3.3.2

Si riportano di seguito gli oneri a carico dell'acquirente di cui verrà tenuto conto nella stima analitica dell'immobile:

- Sanatoria difformità edilizie (vedi punto 3.3.1): 2.500 €
- Sanatoria difformità catastali (vedi punto 3.3.2): 450 €

Vincoli connessi al carattere storico-artistico:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare periziata non è soggetto a vincoli di tipo storico-artistico.



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

In data 22/01/2020 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

Elenco sintetico delle formalità				
Tipo	Data	Pubblico Ufficiale	Registro Particolare	Registro Generale
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	10/01/2011	Rotondo Alberto	130	672
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	27/08/2013	Tribunale di Brescia	5014	672
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	02/09/2013	Tribunale di Brescia	5044	29916
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	25/10/2013	Tribunale di Brescia	6074	35670
Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili	05/11/2019	Ufficiali giudiziari di Brescia	30149	48119



3.6. 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 forzosa 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 ed eventuali condizioni limitative:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso,

calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni :

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)



L'attuale valore dell'immobile (MVEU _ Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

- Si
 No. Procedere alla determinazione dell'HBU (allegato nell'analisi estimativa analitica)



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili stagiati sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- MCA (Marketing Comparison Approach)

3.7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	45	34	40	A/10	5	8,5 vani	203 mq	3.160,72 €

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 299.689,56 diconsi Euro duecentonovantanove mila seicentottantanove/56 (vedi analisi estimativa Allegato A)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 243.000/00 diconsi Euro duecentoquarantatremila/00 (vedi analisi estimativa Allegato B)



3.8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Massimo Colosio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia. 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.

Brescia, lì 15 maggio 2020



4. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- A. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
- B. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
- C. Documentazione fotografica degli esterni;
- D. Documentazione fotografica degli interni;
- E. Documentazione catastale;
- F. Documentazione urbanistico edilizia;
- G. Tavola comparativa con evidenziate le difformità edilizie riscontrate dal rilievo;
- H. Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
- I. Atto di provenienza;
- J. Attestato di Prestazione Energetica
- K. Verifica delle superfici commerciali;
- L. Contratti di Locazione;
- M. Verifica spese condominiali arretrate;
- N. Visura Camerale;
- O. Verbale di visita;



5. Bibliografia

IVSC : *International Valuation Standards*. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Simonotti. M : *Manuale delle stime immobiliari*. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : *Metodi di stima immobiliare*. Flaccovio Editore.

Rossetti Marco: *Il C.T.U. L'occhio del Giudice*. Giuffrè Editore.

M. Marchi - B. Schepis: *La giusta Esecuzione*.

