

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida AEI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare n. 849/2017**

Giudice dell'esecuzione: Dr. Raffaele Del Porto

Creditore procedente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

doBank S.p.a.  
Piazzetta Monte n. 1  
37121 - Verona (Vr)  
C.F./P.IVA 02659940239

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Mirella Cartaino  
Via Aldo Moro n. 35  
25124 – Brescia (Bs)  
PEC: mirellagiovanna.cartaino@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig.

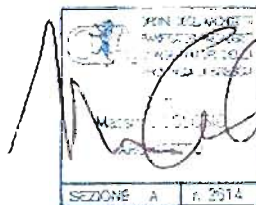
Sig.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato:

Arch. Massimo Colosio  
via Sardegna 12/c  
25124 – Brescia (Bs)  
Mail: architettocolosio@archigap.it  
PEC: architettocolosio@pec.it

Timbro e Firma



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Identificazione riepilogativa dei lotti****LOTTO n. 1/4**

Descrizione sintetica:	
Ubicazione:	Brescia (Bs), via Cremona n. 42
Identificativi catastali:	Sez. Urb. NCT, Fg. 172, p.lla n. 39, sub. 12, cat. A/2
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	<b>€ 108.768</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	<b>€ 97.900</b>
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	<b>BUONA</b>

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	SI
Conformità catastale	SI
Conformità titolarità	SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	SI
Spese condominiali arretrate	SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI

**LOTTO n. 2/4**

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Montirone (Bs), via Molinara n. 10-12

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 7, p.lla n. 661, sub. 8, cat. A/2

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

1/2 in regime di separazione dei beni

1/2 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

€ 252.666

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

€ 227.000

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

DISCRETA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

SI

Conformità catastale

SI

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI



**LOTTO n. 3/4**

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Montirone (Bs), via Molinara n. 10

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 7, p.lla n. 661, sub. 7, cat. A/2

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

1/2 in regime di separazione dei beni

1/2 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

€ 73.291

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

€ 66.000

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

DISCRETA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

SI

Conformità catastale

SI

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI



**LOTTO n. 4/4**

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Montirone (Bs), via Molinara n. 10

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 7, p.lla n. 661, sub. 1, cat. C/6

Sez. NCT, Fg. 7, p.lla n. 661, sub. 5, cat. C/3

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

1/2 in regime di separazione dei beni

1/2 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

**€ 241.495**

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

**€ 217.000**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

DISCRETA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

SI

Conformità catastale

NO

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

NO

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI

**Fasi, accertamenti e date delle indagini**

Nomina dell'esperto	09-02-2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	28-02-2018
Reperimento dati catastali	17-04-2018
Invio A/R convocazione sopralluogo	18-04-2018
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Brescia e Montirone	18-04-2018
Richiesta atto di compravendita in archivio notarile	19-04-2018
Visura ipotecaria conservatoria immobile di Brescia	19-04-2018
Ritiro atto di compravendita in archivio notarile	26-04-2018
Primo accesso atti Montirone	11-05-2018
Contatto telefonico da parte degli esecutari per concordare data di sopralluogo	14-05-2018
Sopralluogo immobili di Brescia e Montirone	17-05-2018
Primo accesso atti Brescia	23-05-2018
Secondo accesso atti Montirone	28-05-2018
Richiesta spese condominiali arretrate all'amministratore dell'immobile di Brescia	30-05-2018
Visura ipotecaria conservatoria immobili di Montirone	06-06-2018
Conclusione indagine peritale	08-06-2018
Deposito della perizia	11-06-2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



## Indice

Identificazione riepilogativa dei lotti.....	2
Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	6
1. Lotto n. 1/4.....	9
1.1. Inquadramento dell'immobile.....	9
1.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	12
1.3. Audit documentale e Due Diligence.....	19
1.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	19
1.3.2. Rispondenza catastale.....	21
1.3.3. Verifica della titolarità.....	22
1.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio.....	22
1.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	23
1.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	24
1.6. Analisi estimativa.....	25
1.7. Riepilogo dei valori di stima.....	27
1.8. Dichiarazione di rispondenza.....	28
1.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	29
2. Lotto n. 2/4.....	30
2.1. Inquadramento dell'immobile.....	30
2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	33
2.3. Audit documentale e Due Diligence.....	43
2.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	43
2.3.2. Rispondenza catastale.....	46
2.3.3. Verifica della titolarità.....	47
2.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio.....	48
2.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	49
2.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	50
2.6. Analisi estimativa.....	51
2.7. Riepilogo dei valori di stima.....	53
2.8. Dichiarazione di rispondenza.....	54
2.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	55
3. Lotto n. 3/4.....	56
3.1. Inquadramento dell'immobile.....	56



3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	59
3.3. Audit documentale e Due Diligence.....	67
3.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	67
3.3.2. Rispondenza catastale.....	69
3.3.3. Verifica della titolarità.....	70
3.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio.....	71
3.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	72
3.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	73
3.6. Analisi estimativa.....	74
3.7. Riepilogo dei valori di stima.....	76
3.8. Dichiarazione di rispondenza.....	77
3.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	78
4. Lotto n. 4/4.....	79
4.1. Inquadramento dell'immobile.....	79
4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	82
4.3. Audit documentale e Due Diligence.....	90
4.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	90
4.3.2. Rispondenza catastale.....	92
4.3.3. Verifica della titolarità.....	93
4.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio.....	93
4.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	94
4.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	95
4.6. Analisi estimativa.....	96
4.7. Riepilogo dei valori di stima.....	98
4.8. Dichiarazione di rispondenza.....	99
4.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	100
5. Bibliografia.....	101



## 1. Lotto n. 1/4

### 1.1. Inquadramento dell'immobile

#### Localizzazione:

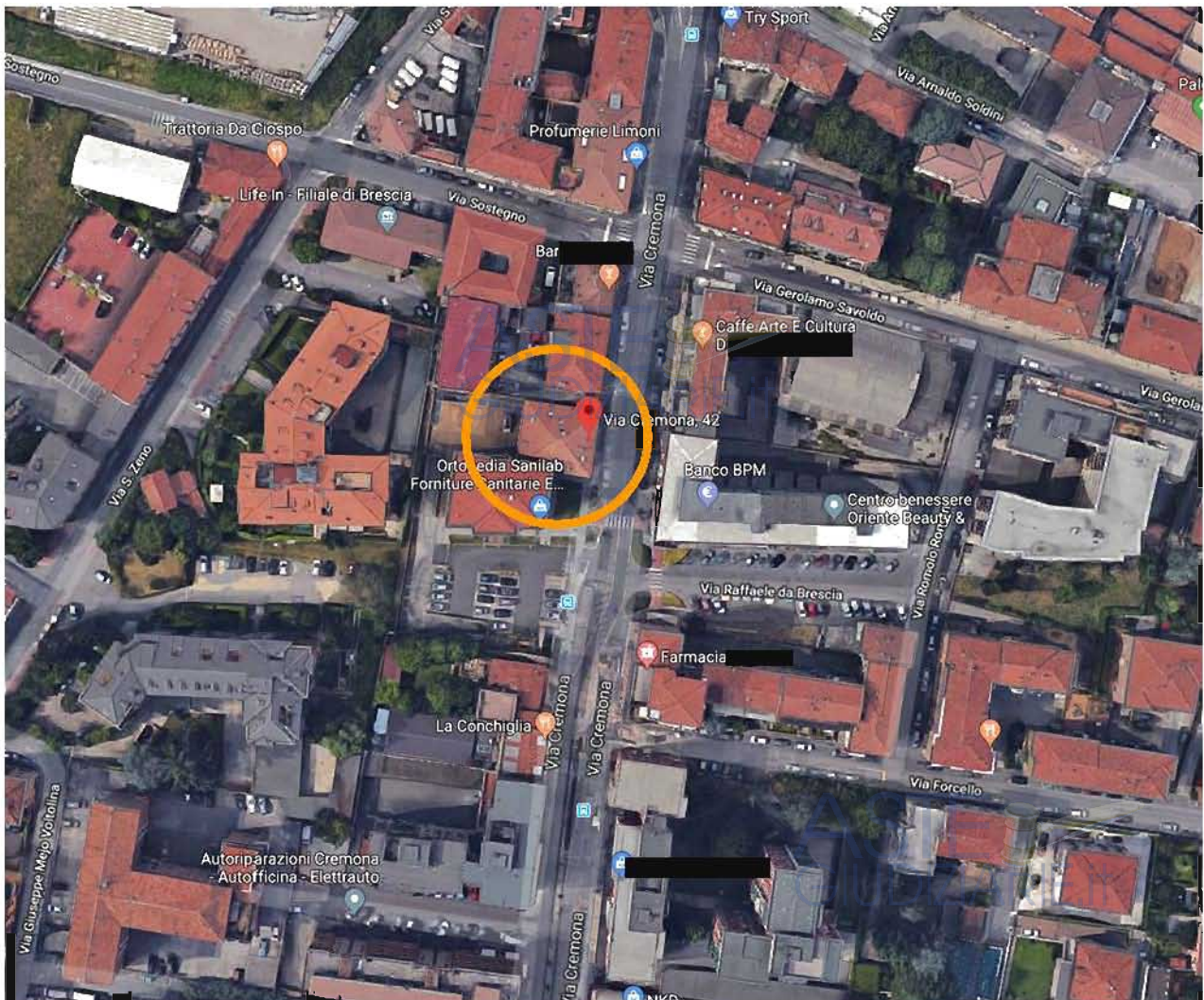
Provincia: Brescia  
Comune: Brescia  
Indirizzo: Via Cremona n. 42



#### Zona:

L'unità immobiliare si trova nelle immediate vicinanze del ring esterno del centro di Brescia lungo una delle storiche arterie di accesso alla città. Trattasi di zona a destinazione residenziale con rilevante presenza di attività commerciali caratterizzata dalla presenza di edifici in linea da 3 a 6 piani fuori terra. Le principali arterie di collegamento sono di rapido accesso, i servizi di vicinato principali sono posti nelle immediate vicinanze.

#### Localizzazione:



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architetto.colosio@archagap.it PEC: architetto.colosio@pec.it



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

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

**Tipologia immobiliare:**

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

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

**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 in linea".

**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

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

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

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

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

Struttura portante	Muratura + C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio e pietra
Partizioni verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Non rilevata
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno con doppiopetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento centralizzato mediante teleriscaldamento con radiatori
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	3 fuori terra

**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: Privato/Società

Motivo d'acquisto: 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, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

### **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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



## 1.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato composto da 9 appartamenti, confina con il vano scala comune e con altre due unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso; il corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso principale al piano terra da strada. Il condominio è dotato di un piano interrato a cui si accede dalla scala o dall'ascensore comune in cui troviamo le cantine di pertinenza dei vari locali. L'appartamento internamente si sviluppa al piano primo con affaccio principale verso ovest.

#### 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	172	39	12	A/2	3	3 vani	65 mq	Euro 333,11

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

— Proprietà per 1/1

#### Confini

Nord: confina con altro lotto;

Est: confina con altra unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica e con le parti comuni;

Sud: confina con altro lotto;

Ovest: confina con altro lotto;

#### Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 17/05/2018 (v. Allegato 13) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza dell'esecutato, del suo tecnico di fiducia e dell'inquilino, 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 (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati

alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) 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;
- 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 17/05/2018.

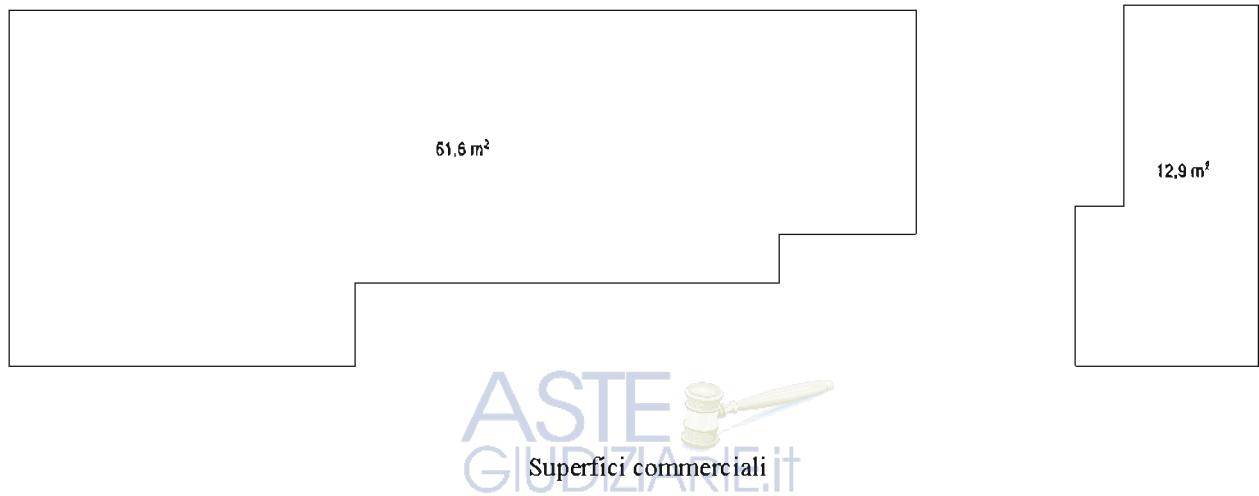
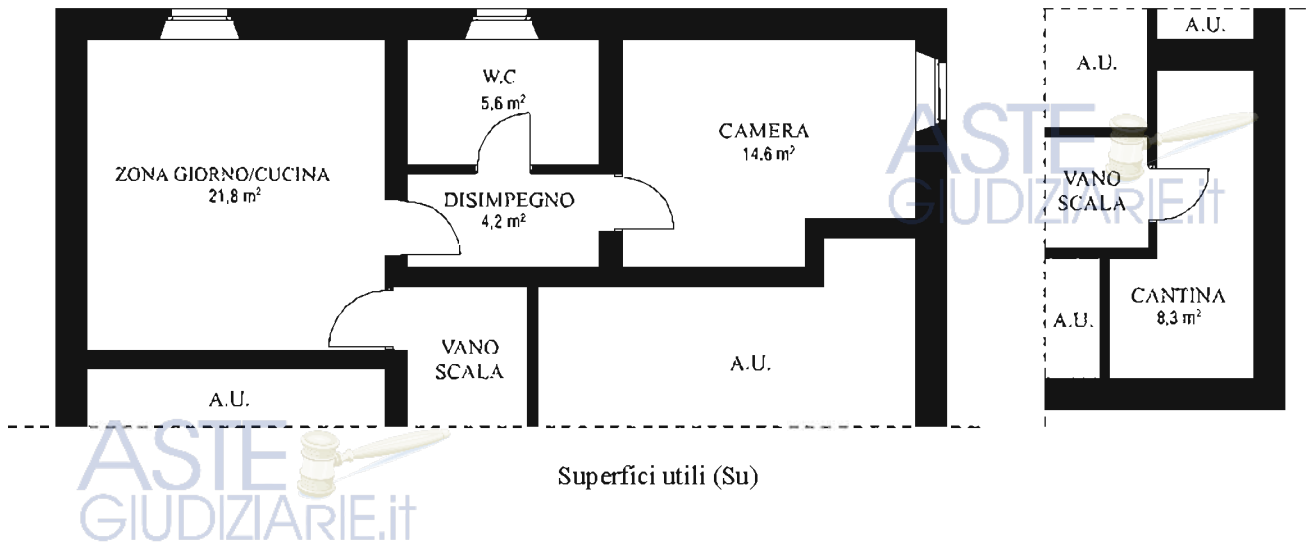
#### **PIANO INTERRATO:**

- |           |        |
|-----------|--------|
| • Cantina | 8,3 mq |
|-----------|--------|

#### **PIANO PRIMO:**

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| • Zona giorno/cucina | 21,8 mq |
| • W.C.               | 5,6 mq  |
| • Disimpegno         | 4,2 mq  |
| • Camera             | 14,6 mq |







Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<i>Superfici principali</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	61,60	1,00	61,60
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	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
Taveme e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>61,60</b>

<i>Pertinenze esclusive di ornamento</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
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
<b>Totale parziale</b>			<b>0,00</b>

<i>Pertinenze esclusive di servizio</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	12,90	0,50	6,45
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (collegato ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>6,45</b>
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>			<b>68</b>

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Brescia e fa parte di un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra costituito in condominio da 9 unità. La struttura originaria dell'edificio risale a fine '800 primi '900 ed è stato oggetto di ristrutturazione globale con ultimazione dei lavori nel 2000.

Da via Cremona al civico n.42 si accede al vano scala comune in cui è presente l'ascensore che distribuisce i 3 piani fuori terra ed il piano interrato in cui sono presenti le cantine ed i locali tecnici.

L'appartamento si trova al piano primo ed è distribuito su di un unico livello in cui troviamo cucina-zona giorno da cui si accede ad un disimpegno che distribuisce un bagno ed una camera matrimoniale.

L'unità immobiliare si presenta esternamente in un buono stato manutentivo generale. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco tinteggiate su tamponamento in laterizio. I solai sono in laterocemento, i tamponamenti interni sono finiti con intonaco al civile. Internamente troviamo un impianto elettrico ed un impianto idrotermosanitario di tipo "tradizionale". Il riscaldamento è centralizzato mediante scambiatore del teleriscaldamento e radiatori in ghisa dotati di termovalvole. I serramenti sono in legno con vetrocamera ed oscuramento con persiane in legno a lamelle fisse, i

serramenti internamente sono in buono stato, ma esternamente necessitano di manutenzione. Le porte interne sono in legno smaltato con pannello pantografato. La struttura portante dell'edificio è in laterizio e pietra con elementi di consolidamento in cemento armato realizzati con la ristrutturazione del 2000. Le finiture sono di tipo economico. I pavimenti ed i rivestimenti in gres porcellanato smaltato.

Il bagno è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- doccia;
- attacco lavatrice;

Lo stato d'usura dei sanitari è medio con vetustà di circa 18 anni.

***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

***Impianto di riscaldamento:***

Presente, del tipo a radiatori alimentato con scambiatore del teleriscaldamento. L'impianto è centralizzato e dotato di sistemi di contabilizzazione del calore (termovalvole).

Vetustà impianto circa 18 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto idraulico:***

Presente con vetustà di circa 18 anni.

***Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:***

Presente, del tipo tradizionale.

Vetustà impianto circa 18 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto di condizionamento:***

Assente.

***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: ☐ Presente ☒ Assente

Acustico: ☐ Presente ☒ Assente

Elettromagnetico: ☐ Presente ☒ Assente

Ambientale: ☐ Presente ☒ Assente

**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 Ovest e Nord. L'unità risulta, considerata la distribuzione interna, male esposta, con la zona giorno ad ovest e la zona notte a nord.

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), ma vista l'esposizione e la localizzazione, gli ambienti risultano scarsamente illuminati.

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.

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'immobile risulta accatastato nei registri del CENED con codice identificativo n. 17029-000039/12, la classe energetica indicata è "D" secondo i vecchi metodi di calcolo, il certificato ha validità fino al 03/01/2022.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



### 1.3. 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.

#### 1.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte 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 ristrutturata completamente nel 2000.

*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. 94 del 18 febbraio 1994;
- Concessione Edilizia n. 426 del 29 giugno 2000 (variante);  
(v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Brescia è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 09/02/2016.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT, Fg. 172, p.lla n. 39, sub. 12 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade nelle "Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (N.T.A. Art. 81)", inoltre l'edificio fa parte degli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico (N.T.A. Art. 70)" (v. Allegato 6)

Convenzione urbanistica:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Cessione di diritti edificatori:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	(vedi N.T.A. art. 81 del PRG vigente)
Vincoli ambientali:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Vincoli paesaggistici:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	(vedi N.T.A. art. 70 del PRG vigente)



Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole: Tavola n. V-PR01 - Tavola di sintesi delle azioni di piano;
- Piano delle Regole: Tavola n. V-PR03.1 - Identificazione dei nuclei e dei tessuti storici;
- Piano delle Regole: Tavola n. V-PR10 - Tavola dei vincoli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti, con le planimetrie catastali e con il rilievo dello stato di fatto, non risultano anomalie o difformità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architetto.colosio@archigap.it PEC: architetto.colosio@pec.it



**1.3.2. Rispondenza catastale**

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	172	39	12	A/2	3	3 vani	65 mq	Euro 333,11

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 17/04/2018.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. Allegato 5).

*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 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.

### 1.3.3. Verifica della titolarità

*Titolo di provenienza:*

- |                        |  |
|------------------------|--|
| – Tipo di atto         | Atto di compravendita                                |
| – Notaio               | Dott. Alberto Rotondo                                |
| – Data atto            | 01/08/2000   |
| – Repertorio n.        | 207123   |
| – Estremi trascrizioni | Trascritto a Brescia il 03/08/2000 al n. 33052/19651 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in piena proprietà di:

- Proprietà per 1/1

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data del 17/05/2018 l'immobile risulta occupato, è presente regolare certificato di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 24 aprile 2014 al n. 2017 serie 3T.

La durata del contratto di locazione è di 4+4 anni a decorrere dal 01/05/2014.

*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:

$4,8 - 5,5 \text{ €/mq riferito alla superficie netta} = 5,5 \text{ €/mq} \times 55,5 \text{ mq} = 299,8 \text{ €/mese}$

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

Rendita catastale		€ 333,11
Coefficiente rivalutazione art. 52, c.4, D.P.R. 131/86	x 100	€ 33.311,00
Coefficiente rivalutazione art. 3, c. 48 o 51, L. 662/96	+ 5%	€ 34.976,55
Moltiplicatori art.2, c. 63, L. 350/2003 o D.L. 168/2004	+20%	€ 41.971,86
10 % del valore dell'immobile		€ 4.197,19
<b>Canone di locazione mensile minimo</b>		<b>€ 349,77</b>

- Secondo indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari il valore di locazione assimilabile ad immobili della medesima tipologia nella zona è di circa 350-400€.

Considerato che l'immobile risulta locato con canone mensile di € 300 (escluse spese condominiali), vista la mancanza del posto auto, viste le verifiche effettuate, il canone concordato dal locatore è da ritenersi congruo.

### 1.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio

Si riporta il certificato di matrimonio così come reperito dai documenti depositati all'interno del fascicolo della procedura esecutiva oggetto di perizia (v. Allegato 12)

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architetto.colosio@archigap.it PEC: architetto.colosio@pec.it



#### **1.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

*Oneri di natura condominiale:*

Contattato l'amministratore del "Condominio ", dall'estratto conto fornitomi risultano spese arretrate per il debito di gestione 2017-2018 di 1.705,58 € (v. Allegato 9)

*Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

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

*Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare periziata risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004, fanno fede le disposizioni riportate nell'art. 70 delle N.T.A. del PGT vigente (V-NTA00 e V-NTAa102)



### 1.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

In data 05/06/2018 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:

- 1) Iscrizione n. 12567/1985 del 06/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2567 del 28/03/2012  
Sorte capitale di euro 74.821,73 - Ipoteca di euro 90.000;
- 2) Iscrizione n. 12729/2013 del 10/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2600 del 29/03/2012  
Sorte capitale di euro 112.457,91 - Ipoteca di euro 130.000;
- 3) Iscrizione n. 28619/4909 del 09/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 11515 del 11/07/2013  
Sorte capitale di euro 157.193,13 - Ipoteca di euro 200.000;
- 4) Iscrizione n. 29410/5014 del 27/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 6635/2013 del 23/08/2013  
Sorte capitale di euro 173.581,82 - Ipoteca di euro 192.000;
- 5) Iscrizione n. 35670/6074 del 25/10/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 20079 del 15/10/2013  
Sorte capitale di euro 90.000 - Ipoteca di euro 110.000;
- 6) Trascrizione n. 36378/22158 del 04/08/2017 nascente da verbale di pignoramento rep.n. 8448 del 30/06/2017

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).

## 1.6. 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 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:**

- Nessuna

**Condizioni limitative:**

- Nessuna



**Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

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

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



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it





**1.7. 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	172	39	12	A/2	3	3 vani	65 mq	Euro 333,11

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

**€ 108.768** dicono Euro centoottomilasettecentosessantotto (vedi analisi estimativa Allegato n. 1 )

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

**€ 97.900** dicono Euro novantasettemilanovecento (vedi analisi estimativa Allegato n. 2 )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



### 1.8. 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.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 08/06/2018



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail architetlocosio@archgapi.it PEC architetlocosio@pec.it



**1.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

Allegato n°1	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato n°2	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato n°3	Documentazione fotografica degli esterni;
Allegato n°4	Documentazione fotografica degli interni;
Allegato n°5	Documentazione catastale;
Allegato n°6	Documentazione urbanistico edilizia;
Allegato n°7	Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
Allegato n°8	Atto di compravendita;
Allegato n°9	Verifica regolarità spese condominiali;
Allegato n°10	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°11	Verifica delle superfici commerciali;
Allegato n°12	Verifica del Certificato di Matrimonio;
Allegato n°13	Verbal di sopralluogo;



## 2. Lotto n. 2/4

### 2.1. Inquadramento dell'immobile

#### Localizzazione:

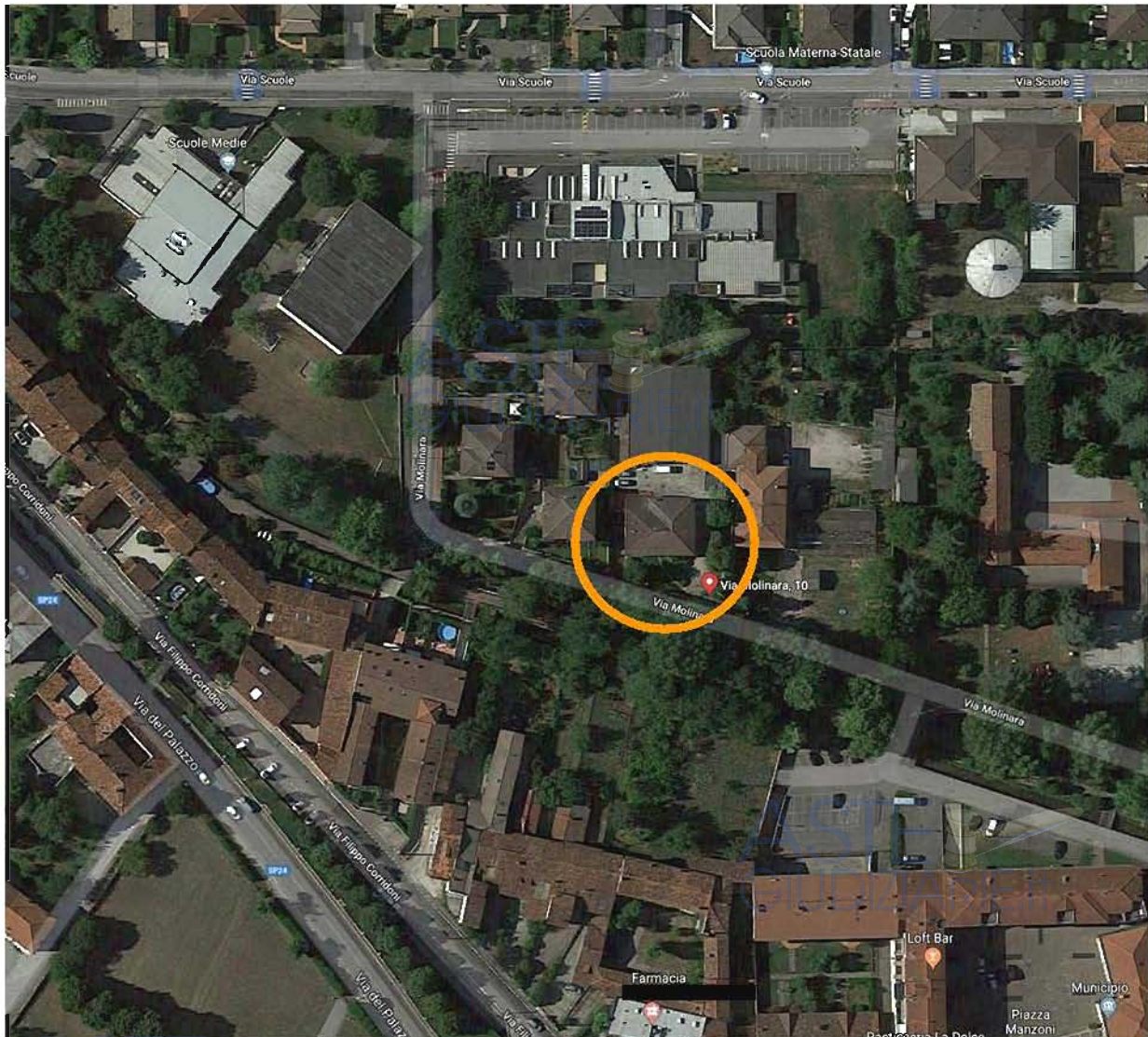
Provincia: Brescia  
Comune: Montirone  
Indirizzo: Via Molinara n. 10



#### Zona:

L'unità immobiliare si trova nel comune di Montirone a ridosso del centro storico. Trattasi di zona a destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici isolati prevalentemente a 2 piani fuori terra. Le principali arterie di collegamento sono di rapido accesso, i servizi di vicinato principali sono posti nelle immediate vicinanze.

#### Localizzazione:



Arch. Massimo Coloso - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail architetlocoloso@archgap.it PEC architetlocoloso@pec.it





**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

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

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

**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
Partizioni verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Laterocemento
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno con doppiopetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	2 fuori terra

**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: Privato/Privato

Motivo d'acquisto: Seconda abitazione

### **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, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

### **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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it





## 2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato composto da 3 unità immobiliari con accessi indipendenti ed un cortile comune; il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'accesso pedonale e carraio avvengono da strada e sono comuni alle altre unità immobiliari. Al civico n.12 è presente un secondo passaggio carraio che dà accesso al piano seminterrato. L'appartamento internamente si sviluppa al piano primo ed è collegato al piano seminterrato tramite una scala interna. L'appartamento è dotato di un ampio spazio nei locali seminterrati utilizzabile come box auto con accesso carrario esclusivo da via Molinara n.12.

#### Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Montirone (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	661	8	A/2	5	9,5 vani	246 mq	Euro 662,36

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

#### Intestazione catastale dell'unità immobiliare

- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

#### Confini

Nord: confina con altro lotto;

Est: confina con altro lotto;

Sud: confina con via Molinara;

Ovest: confina con altro lotto;

#### Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 17/05/2018 (v. Allegato 13) è stato svolto dal sottoscritto un

sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza dell'esecutato, del suo tecnico di fiducia e dell'inquilino, 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 (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evinanziare 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;
- 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 17/05/2018.

#### **PIANO SEMIINTERRATO:**

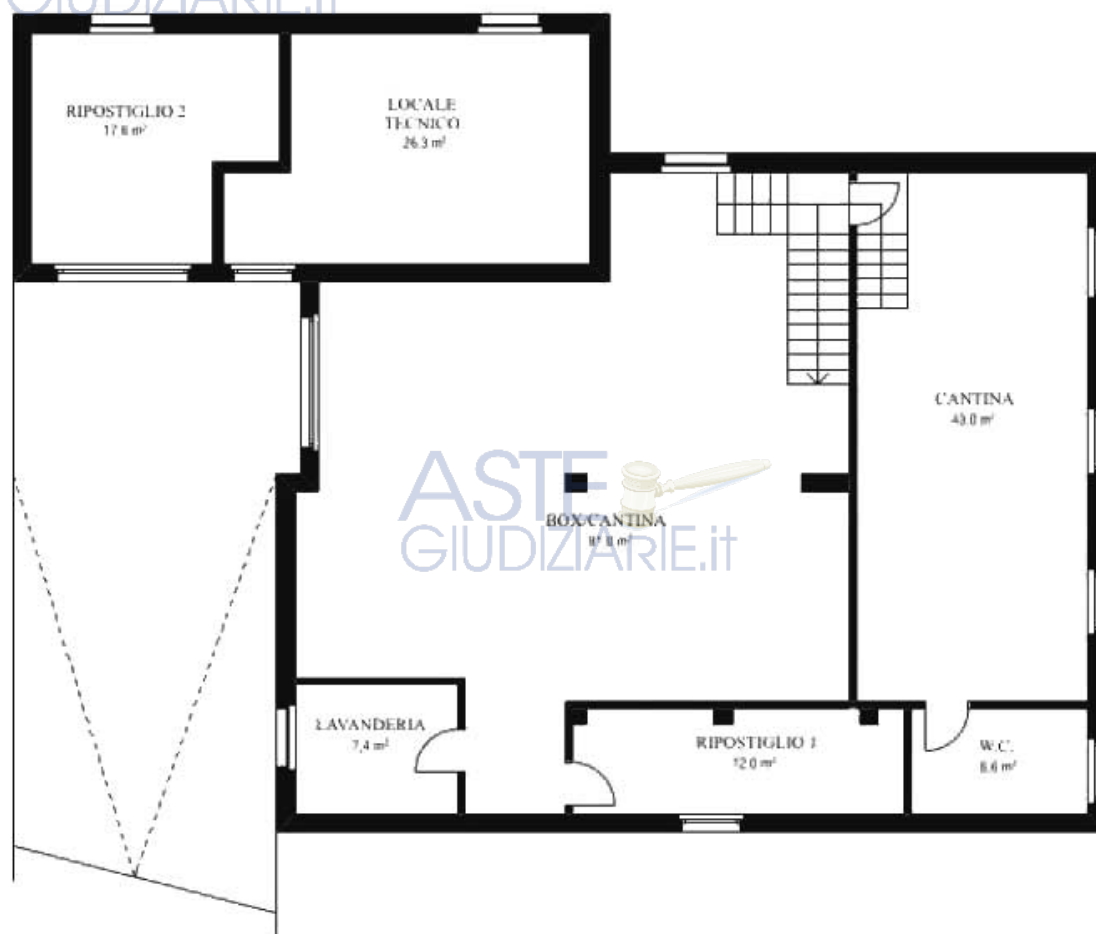
• Box/Cantina	91,0 mq
• Cantina	43,0 mq
• W.C.	6,6 mq
• Locale tecnico	26,3 mq
• Ripostiglio 1	12,0 mq
• Ripostiglio 2	17,6 mq
• Lavanderia	7,4 mq

PIANO TERRA:

- Zona giorno 37,7 mq
- Cucina 13,3 mq
- W.C. 1 3,9 mq
- W.C. 2 6,5 mq
- Disimpegno 17,6 mq
- Camera 1 9,5 mq
- Camera 2 11,5 mq
- Camera 3 14,0 mq
- Camera 4 15,6 mq

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Superfici utili (Su) - Piano Seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

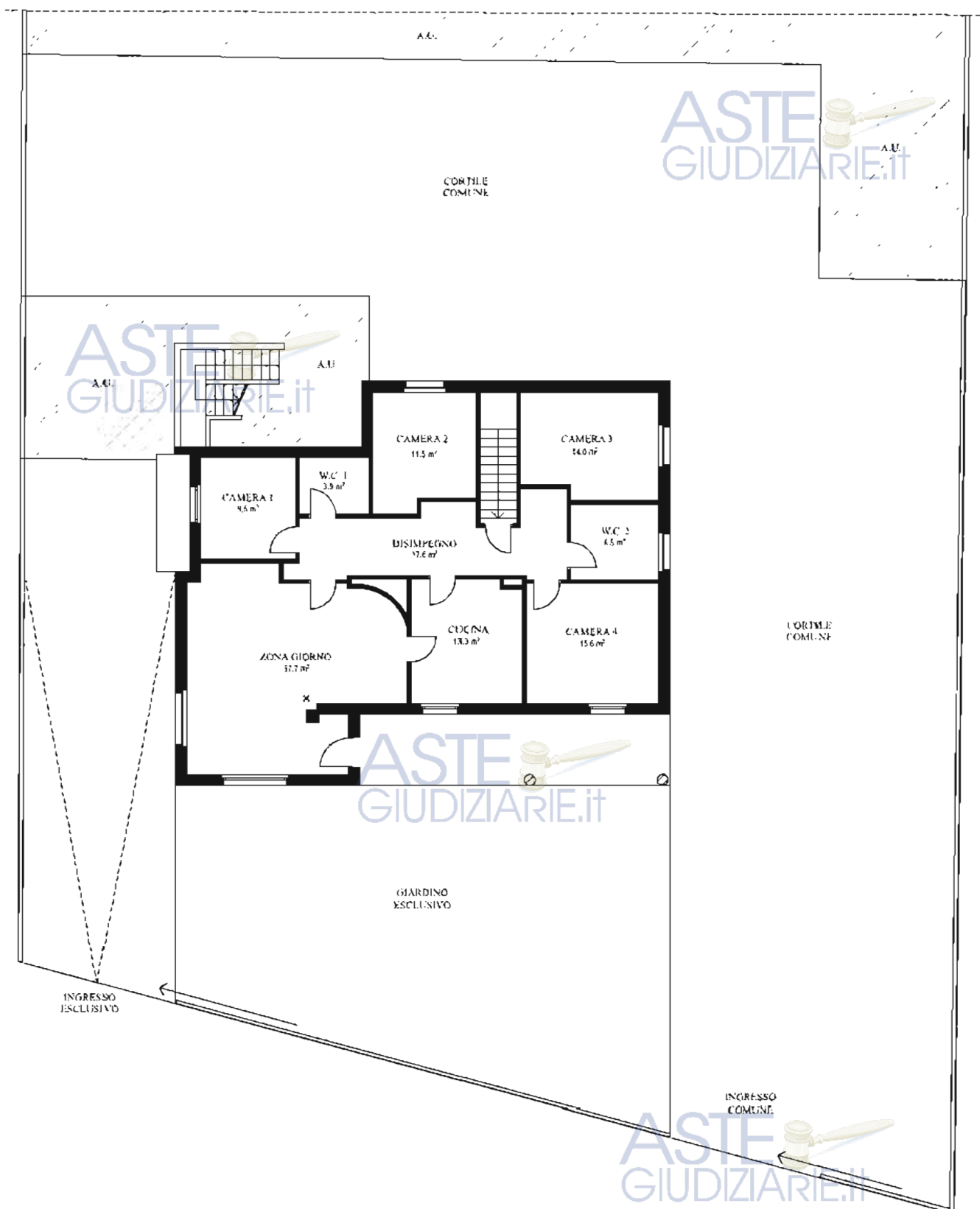
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: [architettocolosio@archigap.it](mailto:architettocolosio@archigap.it) PEC: [architettocolosio@pec.it](mailto:architettocolosio@pec.it)

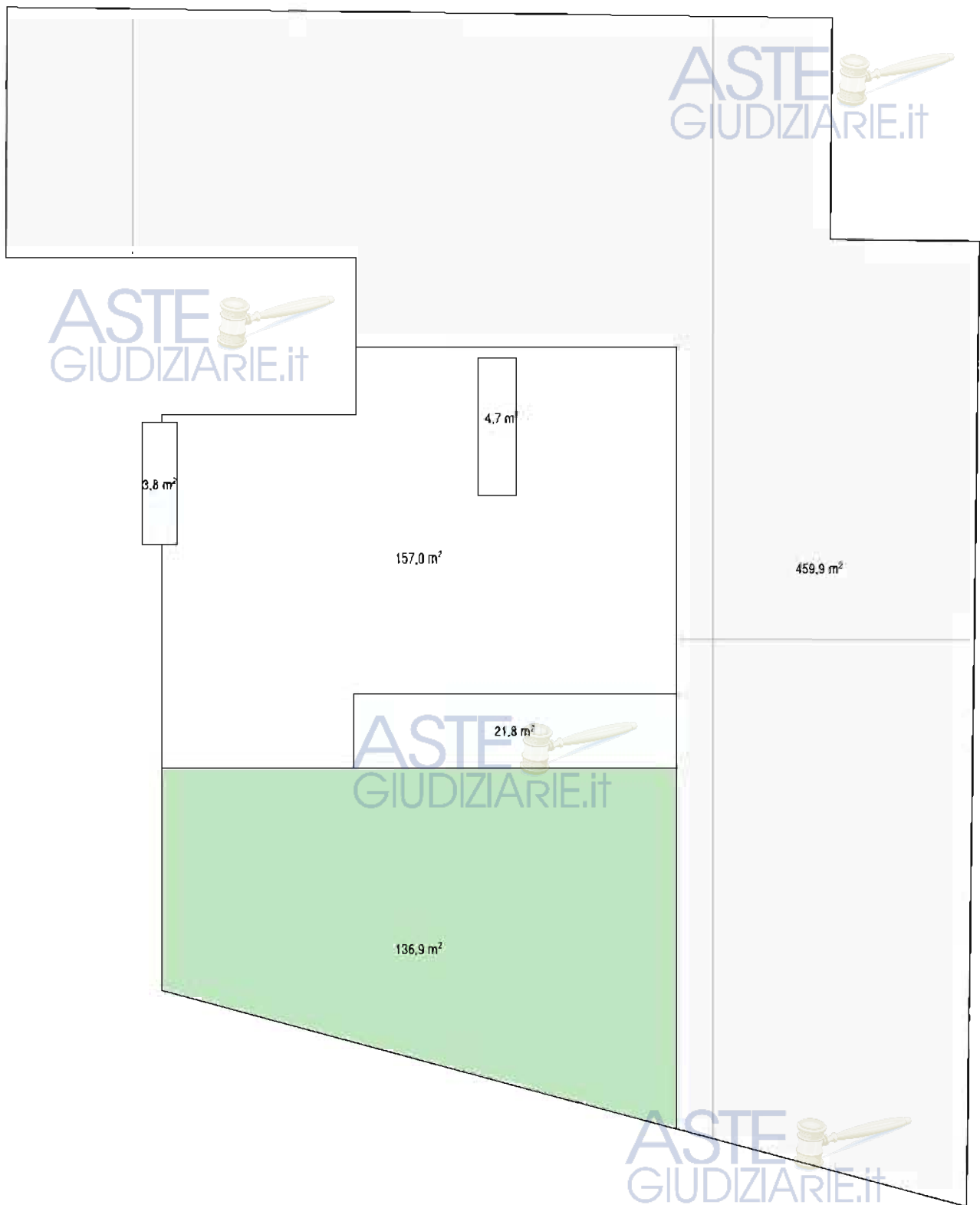






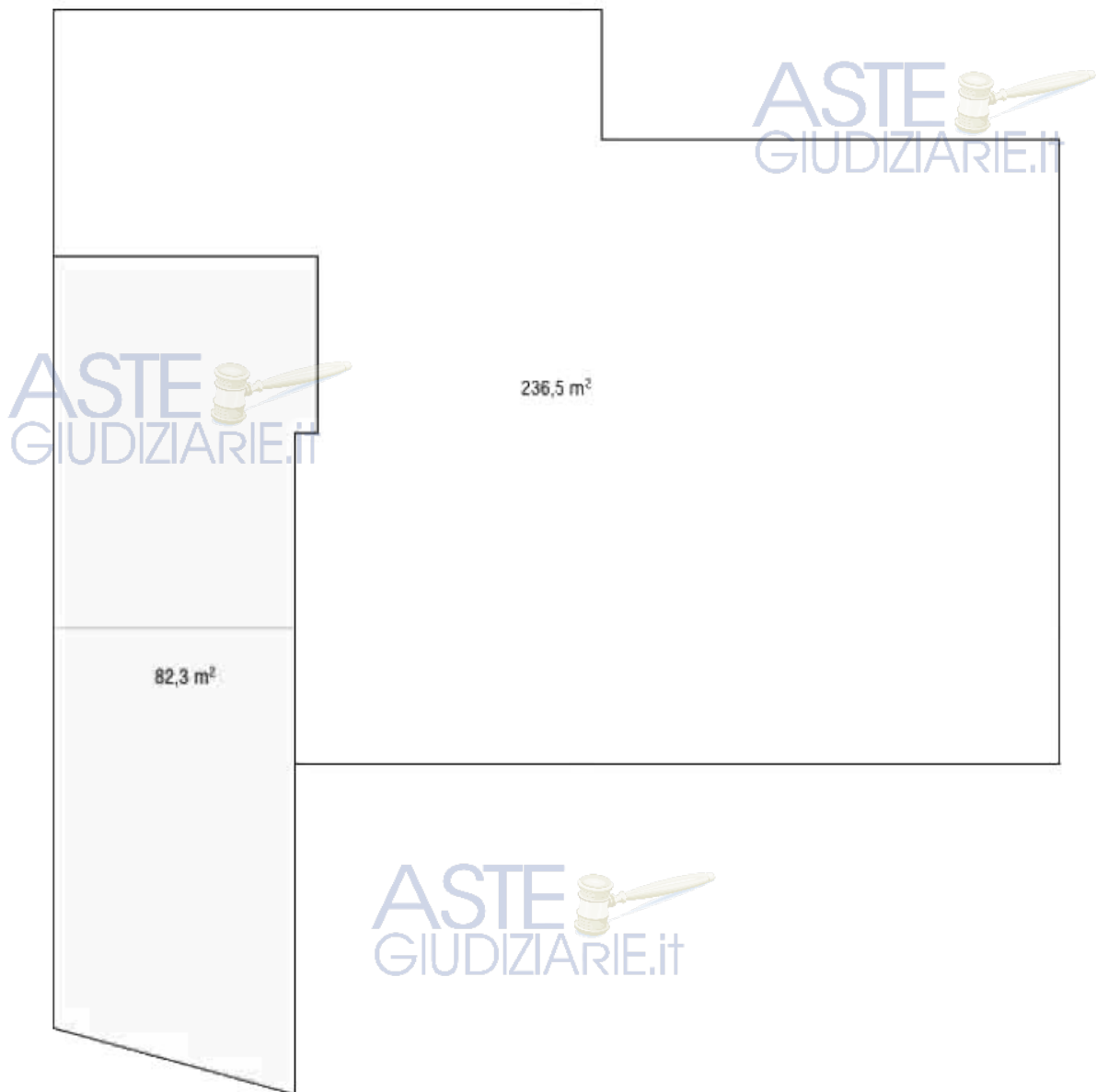
Superfici utili (Su) - Piano Terra





Superfici Commerciali – Piano Terra





Superfici commerciali – Piano Seminterrato



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: [architettocolosio@archigap.it](mailto:architettocolosio@archigap.it) PEC: [architettocolosio@pec.it](mailto:architettocolosio@pec.it)



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<i>Superfici principali</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	157,00	1,00	157,00
Vani scala e collegamenti verticali	4,70	1,00	4,70
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	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
<b>Totale parziale</b>			<b>161,70</b>

<i>Pertinenze esclusive di ornamento</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	3,80	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	21,80	0,30	6,54
Corti e cortili	115,00	0,10	11,50
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	219,20	0,10	21,92
<b>Totale parziale</b>			<b>39,96</b>

<i>Pertinenze esclusive di servizio</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	236,50	0,50	118,25
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (collegato ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>118,25</b>
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>			<b>320</b>

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Montirone e fa parte di un corpo di fabbrica di due piani fuori terra costituito da un totale di 3 unità con ingressi indipendenti e da una corte comune. La costruzione dell'edificio risale al 1988 circa e da allora non sono stati effettuati altri lavori di ammodernamento di rilevante importanza.

L'accesso carraio e pedonale avviene da via Molinara da un unico cancello scorrevole ed è comune alle altre tre unità immobiliari che costituiscono il complesso (due appartamenti ed un laboratorio artigianale).

È presente un secondo accesso carraio di pertinenza esclusiva dell'appartamento periziato che dà accesso ai locali del piano seminterrato mediante una rampa esterna.

L'unità staggita si trova al piano terra ed è distribuita su due livelli, al piano terra troviamo due bagni, quattro camere, una zona giorno, una cucina abitabile ed il disimpegno della zona notte.

L'unità immobiliare si presenta esternamente in un discreto stato generale presentando solo segni di scarsa manutenzione ordinaria. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco tinteggiato su tamponamento in laterizio. I solai sono in



laterocemento, i tamponamenti interni sono finiti con intonaco al civile. Internamente troviamo un impianto elettrico ed un impianto idrotermosanitario di tipo "tradizionale". L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa e con un sistema canalizzato d'aria incassato nel controsoffitto. I serramenti sono in legno con vetrocamera ed oscuramento con persiane in legno a lamelle fisse, i serramenti necessitano di manutenzione. Le porte interne sono in legno smaltato con pannello liscio e sopraluce in vetro. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le finiture sono di tipo economico. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato smaltato.

Il bagno principale è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- vasca;

Il bagno secondario è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- doccia;

Lo stato d'usura dei sanitari è alto con vetustà di circa 30 anni.

***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

***Impianto di riscaldamento:***

Presente, del tipo a radiatori alimentato con caldaia a gas.

Vetustà impianto circa 30 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto idraulico:***

Presente con vetustà di circa 30 anni.

***Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:***

Presente, del tipo tradizionale.

Vetustà impianto circa 30 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto di condizionamento:***

Assente.

***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.

Sono presenti infiltrazioni provenienti dall'appartamento superiore, i soffitti presentano tracce di muffe. In generale l'immobile necessita di un'intervento generale di manutenzione.

Classi: ☒ Minima ☐ Media ☐ Massima

#### **Inquinamento:**

Atmosferico: ☐ Presente ☒ Assente

Acustico: ☐ Presente ☒ Assente

Elettromagnetico: ☐ Presente ☒ Assente

Ambientale: ☐ Presente ☒ Assente

#### **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 sui 4 lati, ben esposta la zona giorno e la cucina. Considerata la distribuzione interna, l'appartemennto non è ottimamente esposto.

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), ma vista l'esposizione e la localizzazione, gli ambienti risultano scarsamente illuminati.

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.

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'immobile risulta accatastato nei registri del CENED con codice identificativo n. 17114-000011/15, la classe energetica indicata è "G" secondo i vecchi metodi di calcolo, il certificato ha validità fino al 05/03/2025.



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it





## 2.3. 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.

### 2.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte 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 indicativamente nel 1988.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Montirone (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. 68 del 26 ottobre 1985 e successive varianti;  
(v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Montirone è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 21/12/2017.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 661, sub. 8 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Zona B1a" (v. Allegato 6):

"Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale semintensiva (art.22)"

Convenzione urbanistica: ☐ Presente ☒ Assente

Cessione di diritti edificatori: ☐ Presente ☒ Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici: ☒ Presente ☐ Assente (vedi N.T.A. del PRG vigente)

Vincoli ambientali: ☐ Presente ☒ Assente

Vincoli paesaggistici: ☐ Presente ☒ Assente



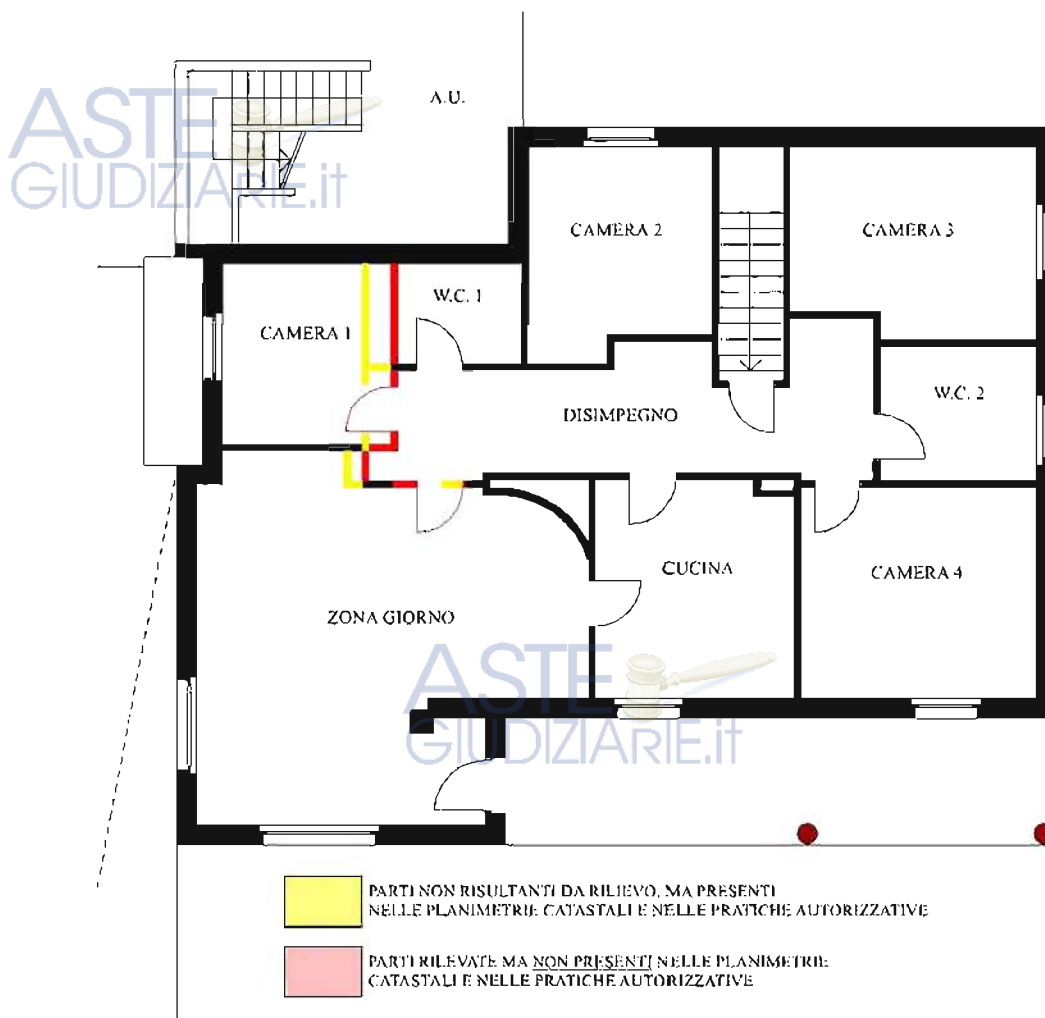
Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. 01e - Uso del suolo foglio “e”

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e dalle planimetrie catastali risultano alcune difformità riportate nella pianta rilevata durante il sopralluogo (v. Allegato 10).

In particolare:

- spostamento tramezze interne per diversa distribuzione degli ambienti;



Tale operazione deve essere sanata presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria), la cui sanzione viene quantificata sul raddoppio degli oneri calcolati sulla base del computo metrico delle opere da sanare. Tale computo risulta essere di circa 2.500 € quindi gli oneri pari indicativamente al 6% (raddoppiati al 12%) sono di 500 € pertanto si applicherà la sanzione minima di 516 € secondo le indicazioni del D.lgs 42/04.

I costi indicativi per tale operazione sono quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Montirone 516 € + diritti di segreteria
- Competenze tecniche per un totale di 1.500€

*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 edilizio 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.

**2.3.2. Rispondenza catastale**

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	661	8	A/2	5	9,5 vani	246 mq	Euro 662,36

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 17/04/2018.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. Allegato 5).

*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, in quanto non risultano aggiornate le planimetrie catastali e la corretta indicazione della categoria, attualmente A/2 (Abitazioni di tipo civile), ma da correggere in A/7 (Abitazioni in villini).

*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.

Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in 500 €

**2.3.3. Verifica della titolarità***Titolo di provenienza:*

- Tipo di atto Donazione accettata
- Notaio Dott. Alberto Rotondo
- Data atto 16/06/2008
- Repertorio n. 289515/15248
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 25/06/2008 al n. 29132 di R.G.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in proprietà di:

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data del 17/05/2018 l'immobile risulta occupato, è presente regolare certificato di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La durata del contratto di locazione è di 4+4 anni a decorrere dal 01/03/2015.

*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:

3,8 - 4,5 €/mq riferito alla superficie netta (interrato al 50%) = 3,8 €/mq x 232 mq = 881,6 €/mese

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

Rendita catastale		€ 666,36
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R. 131/86	x 100	€ 66.636,00
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L. 662/96	+ 5%	€ 69.967,80
Moltiplicatori art.2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004	+20%	€ 83.961,36
10 % del valore dell'immobile		€ 8.396,14
<b>Canone di locazione mensile minimo</b>		<b>€ 699,68</b>

- Secondo indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari il valore di locazione assimilabile ad immobili della medesima tipologia nella zona è di circa 650-800€.

Considerato che l'immobile risulta locato con canone mensile di € 550 (escluse spese), il canone concordato dal locatore è da ritenersi sottostimato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



#### 2.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio

Si riporta il certificato di matrimonio così come reperito dai documenti depositati all'interno del fascicolo della procedura esecutiva oggetto di perizia. (v. Allegato 12)



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: [architettocolosio@archigap.it](mailto:architettocolosio@archigap.it) PEC: [architettocolosio@pec.it](mailto:architettocolosio@pec.it)



## 2.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

### *Oneri di natura condominiale:*

Non sono riscontrabili oneri di natura condominiale non essendo l'immobile periziato soggetto a tale tipo di amministrazione.

### *Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

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

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

- Sanatoria opere non conformi a quanto autorizzato (Euro 2.016)  
sarà onere dell'acquirente provvedere alla pratica di sanatoria delle difformità riscontrate o in alternativa al ripristino dell'opera allo stato originario della concessione approvata con i costi e le modalità riportate vedi punto 3.1;
- Aggiornamento catastale (Euro 500)  
vedi punto 3.2;

### *Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

## 2.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

In data 06/06/2018 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:

- 1) Iscrizione n. 12567/1985 del 06/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2567 del 28/03/2012  
Sorte capitale di euro 74.821,73 - Ipoteca di euro 90.000;
- 2) Iscrizione n. 12729/2013 del 10/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2600 del 29/03/2012  
Sorte capitale di euro 112.457,91 - Ipoteca di euro 130.000;
- 3) Iscrizione n. 28619/4909 del 09/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 11515 del 11/07/2013  
Sorte capitale di euro 157.193,13 - Ipoteca di euro 200.000;
- 4) Iscrizione n. 29410/5014 del 27/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 6635/2013 del 23/08/2013  
Sorte capitale di euro 173.581,82 - Ipoteca di euro 192.000;
- 5) Trascrizione n. 36378/22158 del 04/08/2017 nascente da verbale di pignoramento rep.n. 8448 del 30/06/2017

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).



## 2.6. 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 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:**

- Nessuna

**Condizioni limitative:**

- Nessuna



**Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

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

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



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



**2.7. 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	7	661	8	A/2	5	9,5 vani	246 mq	Euro 662,36

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

**€ 252.666** diconsi Euro duecentocinquantaduemilaseicentosessantasei (vedi analisi estimativa Allegato n. 1 )

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

**€ 227.000** diconsi Euro duecentoventisettemila (vedi analisi estimativa Allegato n. 2 )

## 2.8. 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.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 08/06/2018



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail architetto.colosio@archgapi.it PEC architetto.colosio@pec.it

## **2.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
- 3) Documentazione fotografica degli esterni;
- 4) Documentazione fotografica degli interni;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Documentazione urbanistico edilizia;
- 7) Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
- 8) Atto di compravendita;
- 9) Verifica regolarità spese condominiali;
- 10) Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
- 11) Verifica delle superfici commerciali;
- 12) Verifica del Certificato di Matrimonio;
- 13) Verbali di sopralluogo;



### 3. Lotto n. 3/4

#### 3.1. Inquadramento dell'immobile

##### *Localizzazione:*

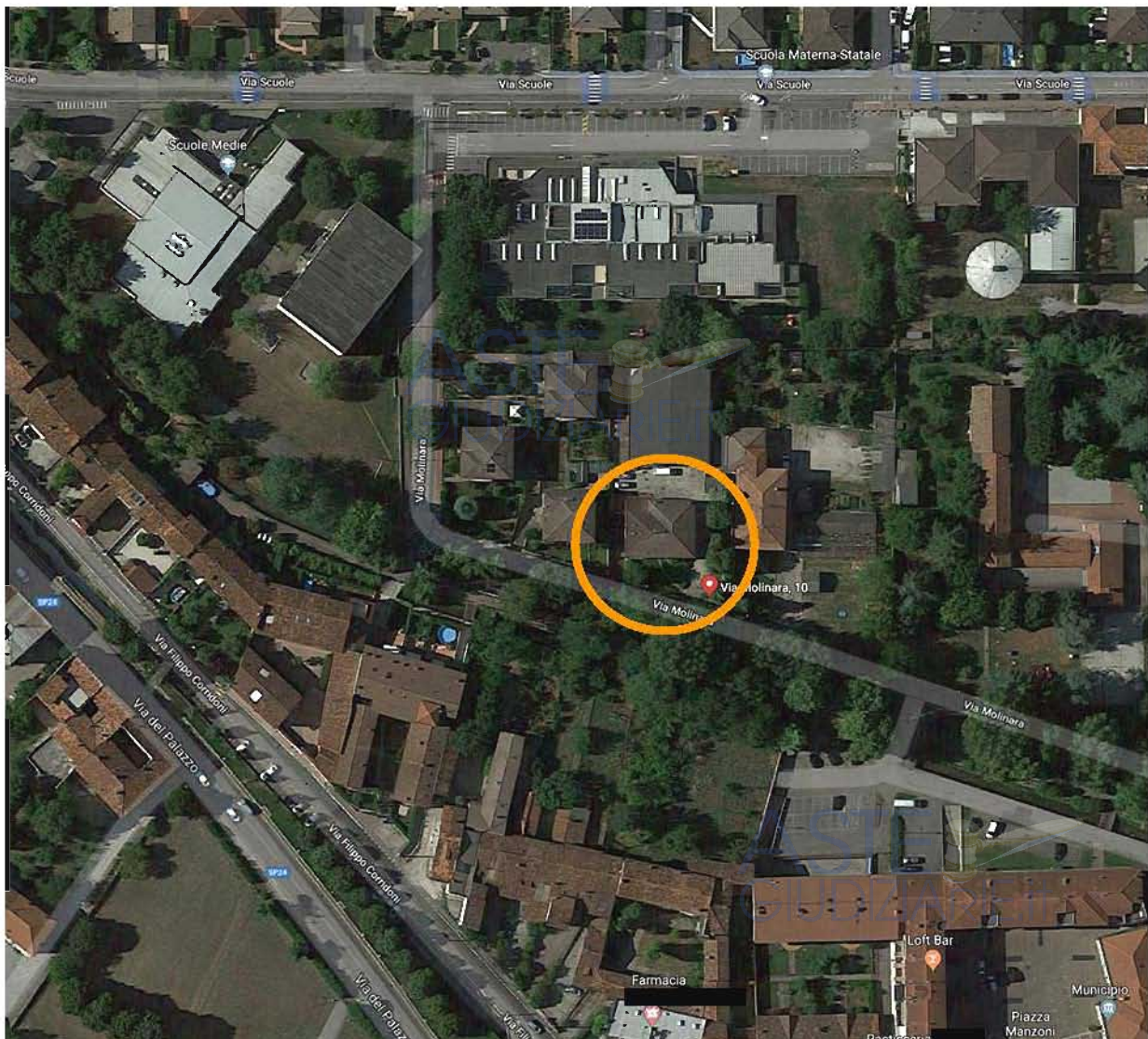
Provincia: Brescia  
Comune: Montirone  
Indirizzo: Via Molinara n. 10



##### *Zona:*

L'unità immobiliare si trova nel comune di Montirone a ridosso del centro storico. Trattasi di zona a destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici isolati prevalentemente a 2 piani fuori terra. Le principali arterie di collegamento sono di rapido accesso, i servizi di vicinato principali sono posti nelle immediate vicinanze.

##### *Localizzazione:*



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail architetlocosio@archgap.it PEC architetlocosio@pec.it



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

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

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

**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
Partizioni verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Laterocemento
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno con doppiopetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	2 fuori terra

**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: Privato/Privato

Motivo d'acquisto: Seconda abitazione



### **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, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

### **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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



### 3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato composto da 3 unità immobiliari con accessi indipendenti ed un cortile comune; il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'accesso pedonale e carraio avvengono da strada e sono comuni alle altre unità immobiliari. L'appartamento internamente si sviluppa al piano primo a cui si accede da un vano scala esterno collegato al cortile comune. Nel cortile è possibile ricavare posto per il ricovero aperto di un'automobile.

##### *Identificazione catastale dell'unità immobiliare:*

Comune censuario: Montirone (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	661	7	A/2	5	3 vani	66 mq	Euro 209,17

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

##### *Intestazione catastale dell'unità immobiliare*

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

##### *Confini*

Nord: confina con altro lotto;

Est: confina con altro lotto;

Sud: confina con via Molinara;

Ovest: confina con altro lotto;

##### *Consistenza*

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 17/05/2018 (v. Allegato 13) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza dell'



esecutato e del suo tecnico di fiducia, 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 (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evincere 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;
- 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.

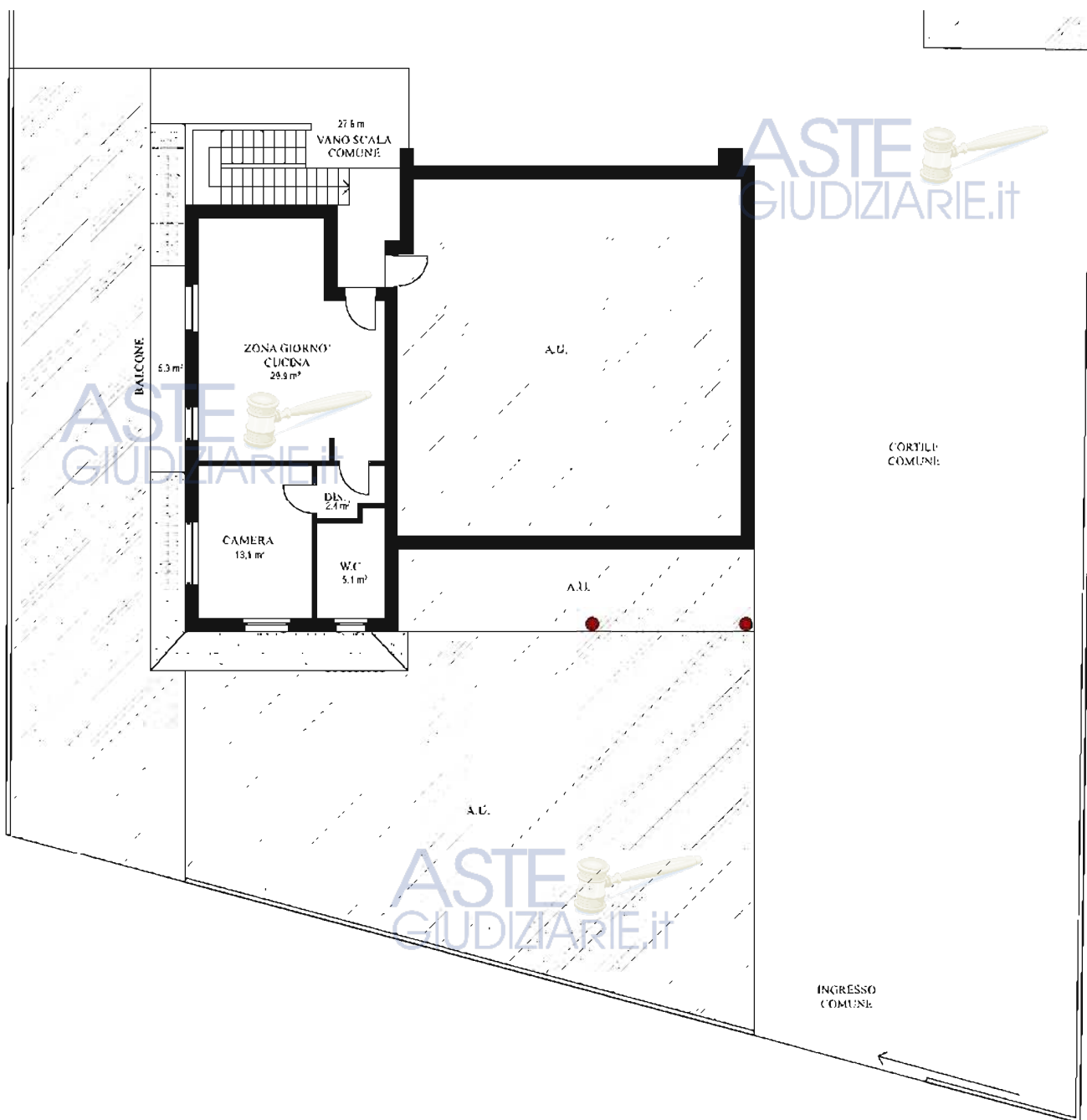
### ***Calcolo delle superfici di proprietà***

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.

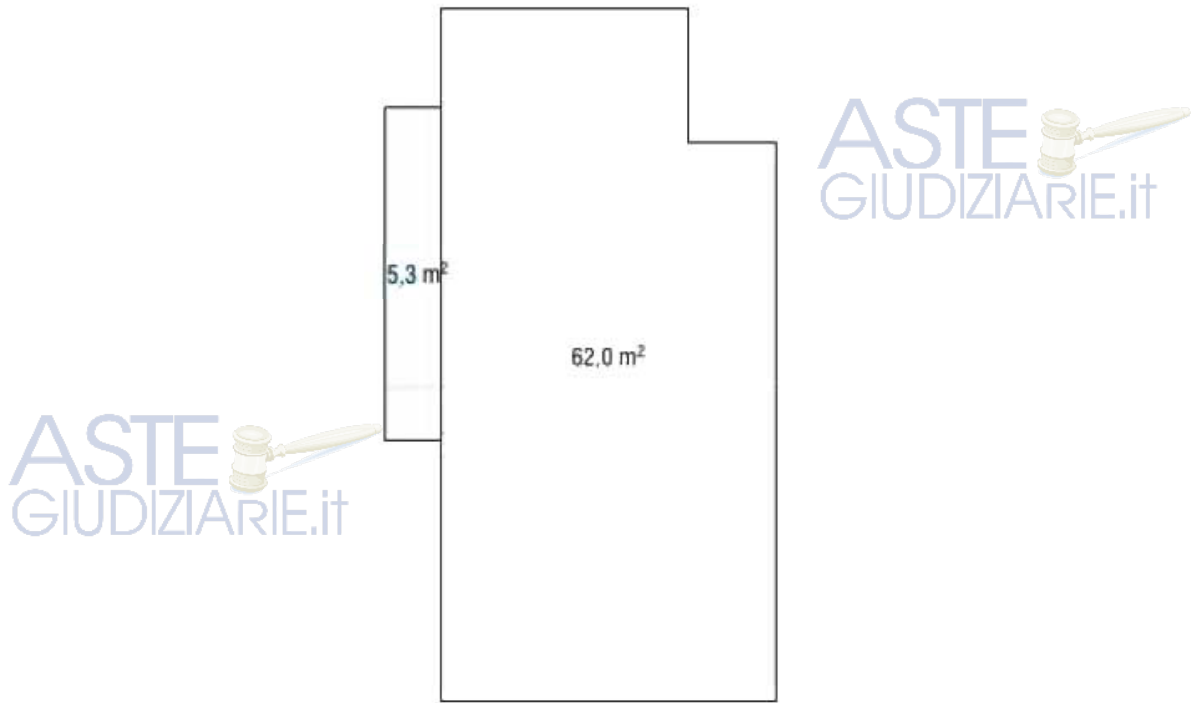
N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 17/05/2018.

#### **PIANO PRIMO:**

- |                      |         |
|----------------------|---------|
| • Zona giorno/Cucina | 37,7 mq |
| • W.C.               | 3,9 mq  |
| • Disimpegno         | 17,6 mq |
| • Camera             | 9,5 mq  |



Superfici utili (Su) - Piano Primo



Superfici Commerciali – Piano Primo

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: [architettocolosio@archigap.it](mailto:architettocolosio@archigap.it) PEC: [architettocolosio@pec.it](mailto:architettocolosio@pec.it)



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<i>Superfici principali</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	62,00	1,00	62,00
Vani scala e collegamenti verticali	13,80	1,00	13,80
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	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
<b>Totale parziale</b>			<b>75,80</b>

<i>Pertinenze esclusive di ornamento</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	5,30	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	115,00	0,10	11,50
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
<b>Totale parziale</b>			<b>11,50</b>

<i>Pertinenze esclusive di servizio</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (collegato ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>0,00</b>
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>			<b>87</b>

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Montirone e fa parte di un corpo di fabbrica di due piani fuori terra costituito da un totale di 3 unità con ingressi indipendenti e da una corte comune. La costruzione dell'edificio risale al 1988 circa e da allora non sono stati effettuati altri lavori di ammodernamento di rilevante importanza.

L'accesso carraio e pedonale avviene da via Molinara da un unico cancello scorrevole ed è comune alle altre tre unità immobiliari che costituiscono il complesso (due appartamenti ed un laboratorio artigianale).

L'unità staggita si trova al piano primo ed è distribuita su di un unico livello dove troviamo un bagno, una camera, una zona giorno e cucina ed il disimpegno della zona notte.

L'unità immobiliare si presenta esternamente in un discreto stato generale presentando solo segni di scarsa manutenzione ordinaria. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco tinteggiate su tamponamento in laterizio. I solai sono in laterocemento, i tamponamenti interni sono finiti con intonaco al civile. Internamente troviamo un impianto elettrico ed un impianto idrotermosanitario di tipo "tradizionale". L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con radiatori in ghisa. I serramenti sono in legno con vetrocamera ed oscuramento con persiane in legno a lamelle fisse, i serramenti necessitano di



manutenzione. Le porte interne sono in legno smaltato con pannello liscio e sopraelevato in vetro. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le finiture sono di tipo economico. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato smaltato.



Il bagno principale è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- vasca;



Lo stato d'usura dei sanitari è alto con vetustà di circa 30 anni.

***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

***Impianto di riscaldamento:***

Presente, del tipo a radiatori alimentato con caldaia a gas.

Vetustà impianto circa 30 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto idraulico:***

Presente con vetustà di circa 30 anni.

***Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:***

Presente, del tipo tradizionale.

Vetustà impianto circa 30 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.



***Impianto di condizionamento:***

Assente.

***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



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi: ☐ Minima ☒ Media ☐ Massima

#### **Inquinamento:**

Atmosferico: ☐ Presente ☒ Assente

Acustico: ☐ Presente ☒ Assente

Elettromagnetico: ☐ Presente ☒ Assente

Ambientale: ☐ Presente ☒ Assente



#### **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 sud-ovest. Considerata la distribuzione interna, l'appartamento non è ottimamente esposto.

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), ma vista l'esposizione e la localizzazione, gli ambienti risultano scarsamente illuminati.

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.

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



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



**Classe Energetica:**

Non risulta accatastato nei registri del CENED (al momento della stesura della relazione peritale) l'attestato di certificazione energetica, si rende pertanto necessaria la redazione del certificato (A.P.E.) che verrà prodotto come da termini di legge, prima o al limite in occasione dell'atto di compravendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: [architettocolosio@archigap.it](mailto:architettocolosio@archigap.it) PEC: [architettocolosio@pec.it](mailto:architettocolosio@pec.it)



### 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 atte 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 indicativamente nel 1988.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Montirone (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. 68 del 26 ottobre 1985 e successive varianti;  
(v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Montirone è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 21/12/2017.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 661, sub. 8 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Zona B1a" (v. Allegato 6):

"Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale semintensiva (art.22)"

Convenzione urbanistica: ☐ Presente ☒ Assente

Cessione di diritti edificatori: ☐ Presente ☒ Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici: ☒ Presente ☐ Assente (vedi N.T.A. del PRG vigente)

Vincoli ambientali: ☐ Presente ☒ Assente

Vincoli paesaggistici: ☐ Presente ☒ Assente



Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. 01e - Uso del suolo foglio “e”

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e dalle planimetrie catastali non risultano difformità rilevate durante il sopralluogo (v. Allegato 10).

*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 regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la 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	7	661	7	A/2	5	3 vani	66 mq	Euro 209,17

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 17/04/2018.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. Allegato 5).

*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 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 della titolarità***Titolo di provenienza:*

- Tipo di atto Donazione accettata
- Notaio Dott. Alberto Rotondo
- Data atto 16/06/2008
- Repertorio n. 289515/15248
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 25/06/2008 al n. 29132 di R.G.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in proprietà di:

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data del 17/05/2018 l'immobile risulta occupato, è presente regolare certificato di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

La durata del contratto di locazione è di 4+4 anni a decorrere dal 01/12/2012.

*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:  
3,2 - 4,1 €/mq riferito alla superficie netta (interrato al 50%) = 4,0 €/mq x 67 mq = 268 €/mese
- Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione mediante il metodo della rendita:

Rendita catastale		€ 209,17
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R. 131/86	x 100	€ 20.917,00
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L. 662/96	+ 5%	€ 21.962,85
Moltiplicatori art.2,c.63, L.350/2003 o D.L. 168/2004	+20%	€ 26.355,42
10 % del valore dell'immobile		€ 2.635,54
<b>Canone di locazione mensile minimo</b>		<b>€ 219,63</b>

- Secondo indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari il valore di locazione assimilabile ad immobili della medesima tipologia nella zona è di circa 250-350€.

Considerato che l'immobile risulta locato con canone mensile di € 300 (escluse spese), il canone concordato dal locatore è da ritenersi congruo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) M&amp;I: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



### 3.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio

Si riporta il certificato di matrimonio così come reperito dai documenti depositati all'interno del fascicolo della procedura esecutiva oggetto di perizia. (v. Allegato 12)



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: [architettocolosio@archigap.it](mailto:architettocolosio@archigap.it) PEC: [architettocolosio@pec.it](mailto:architettocolosio@pec.it)





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

*Oneri di natura condominiale:*

Non sono riscontrabili oneri di natura condominiale non essendo l'immobile periziato soggetto a tale tipo di amministrazione.

*Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

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

*Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.



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

In data 06/06/2018 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:

- 1) Iscrizione n. 12567/1985 del 06/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2567 del 28/03/2012  
Sorte capitale di euro 74.821,73 - Ipoteca di euro 90.000;
- 2) Iscrizione n. 12729/2013 del 10/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2600 del 29/03/2012  
Sorte capitale di euro 112.457,91 - Ipoteca di euro 130.000;
- 3) Iscrizione n. 28619/4909 del 09/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 11515 del 11/07/2013  
Sorte capitale di euro 157.193,13 - Ipoteca di euro 200.000;
- 4) Iscrizione n. 29410/5014 del 27/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 6635/2013 del 23/08/2013  
Sorte capitale di euro 173.581,82 - Ipoteca di euro 192.000;
- 5) Trascrizione n. 36378/22158 del 04/08/2017 nascente da verbale di pignoramento rep.n. 8448 del 30/06/2017

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).

### 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 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:**

- Nessuna

**Condizioni limitative:**

- Nessuna



**Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

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

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



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it





**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	7	661	7	A/2	5	3 vani	66 mq	Euro 209,17

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

**€ 73.291** diconsi Euro duecentocinquantaduemilaseicentossessantasei (vedi analisi estimativa Allegato n. 1 )

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

**€ 66.000** diconsi Euro sessantaseimila (vedi analisi estimativa Allegato n. 2 )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architetto.colosio@archigap.it PEC: architetto.colosio@pec.it



### 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.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 08/06/2018



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail architetlocosio@archgapi.it PEC architetlocosio@pec.it

### **3.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
- 2) Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
- 3) Documentazione fotografica degli esterni;
- 4) Documentazione fotografica degli interni;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Documentazione urbanistico edilizia;
- 7) Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
- 8) Atto di compravendita;
- 9) Verifica regolarità spese condominiali;
- 10) Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
- 11) Verifica delle superfici commerciali;
- 12) Verifica del Certificato di Matrimonio;
- 13) Verbali di sopralluogo;

#### 4. Lotto n. 4/4

##### 4.1. Inquadramento dell'immobile

###### *Localizzazione:*

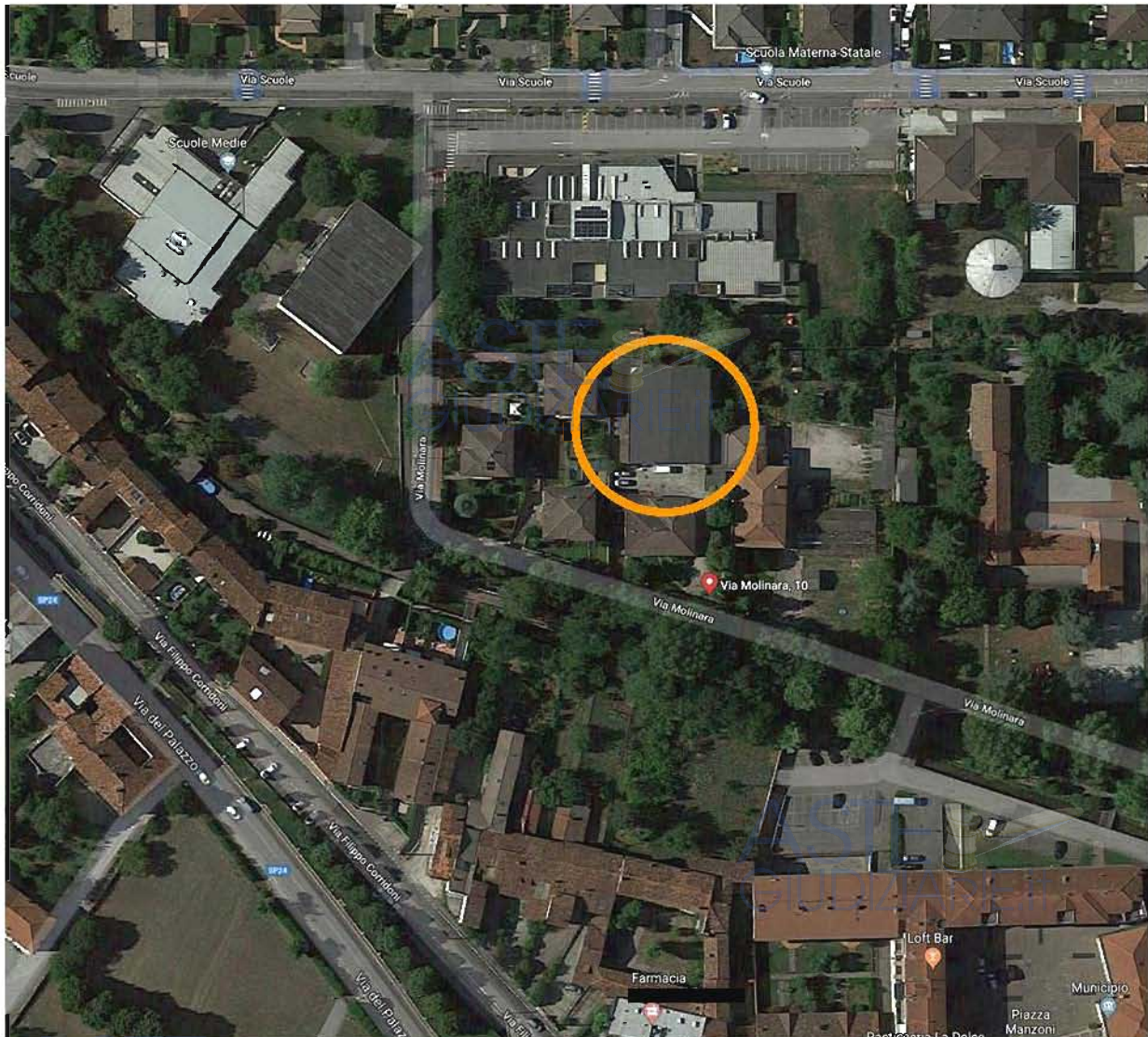
Provincia: Brescia  
Comune: Montirone  
Indirizzo: Via Molinara n. 10



###### *Zona:*

L'unità immobiliare si trova nel comune di Montirone a ridosso del centro storico. Trattasi di zona a destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di edifici isolati prevalentemente a 2 piani fuori terra. Le principali arterie di collegamento sono di rapido accesso, i servizi di vicinato principali sono posti nelle immediate vicinanze.

###### *Localizzazione:*



Arch. Massimo Coloso - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail architetlocoloso@archgap.it PEC architetlocoloso@pec.it





**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

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

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

**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
Partizioni verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	/
Copertura C.A.P.	C.A.P.
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in ferro con vetro semplice
Impianto elettrico	Industriale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo a gas metano con aerotermi
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	1 fuori terra

**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: Privato/Privato

Motivo d'acquisto: 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, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

### **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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



## 4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato composto residenziale e dall'immobile oggetto di perizia; il corpo di fabbrica si sviluppa su di un piano fuori terra. L'accesso pedonale e carraio avvengono da strada e sono comuni all'altro corpo di fabbrica. Il laboratorio internamente è dotato di locali di servizio alle attività ed esternamente è presente un box auto di pertinenza.

#### Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Montirone (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	661	1	C/6	2	42 mq	48 mq	Euro 67,24
1	NCT	7	661	5	C/3	U	483 mq	496 mq	Euro 922,96

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

#### Intestazione catastale dell'unità immobiliare

- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

#### Confini

Nord: confina con altro lotto;

Est: confina con altro lotto;

Sud: confina con altra unità immobiliare dello stesso lotto;

Ovest: confina con altro lotto;

#### Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 17/05/2018 (v. Allegato 13) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza dell'



esecutato, del suo tecnico di fiducia, 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 (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evincere 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;
- 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***

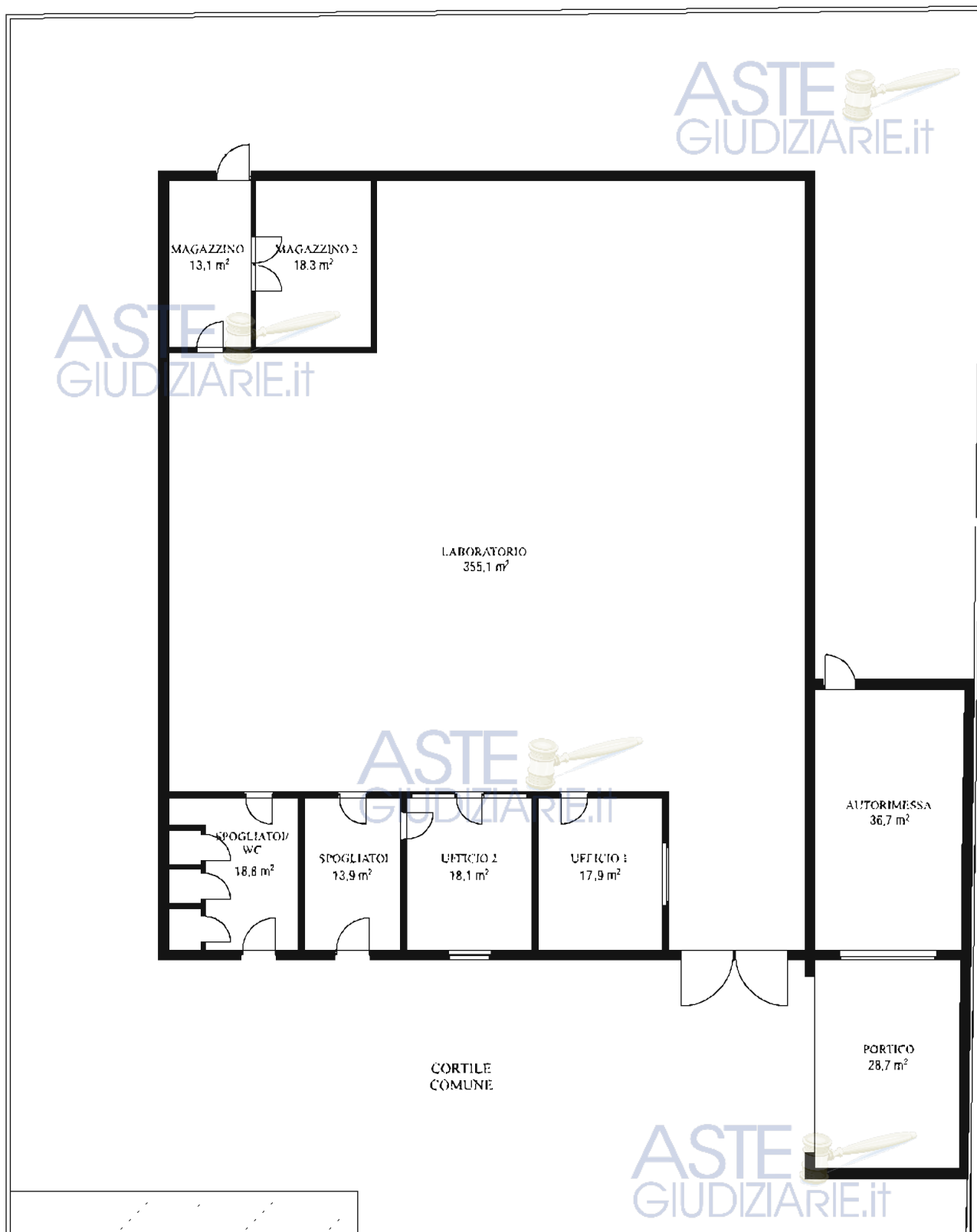
Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 17/05/2018.

#### **PIANO TERRA:**

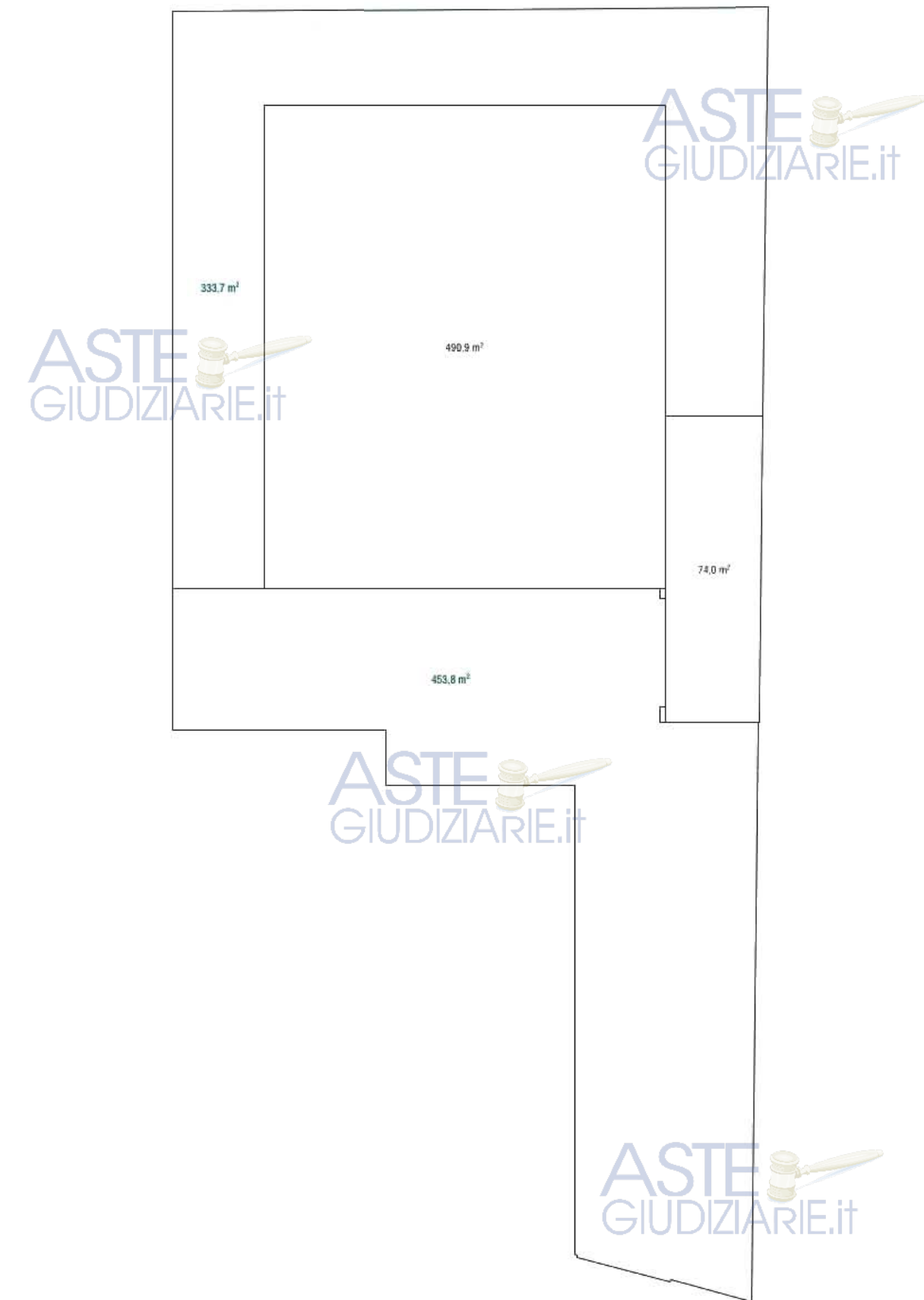
• Laboratorio	355,1 mq
• Spogliatoio	13,9 mq
• W.C. e spogliatoi	18,8 mq
• Ufficio 1	17,9 mq
• Ufficio 2	18,1 mq
• Magazzino	31,4 mq
• Autorimessa	36,7 mq
• Portico	28,7 mq





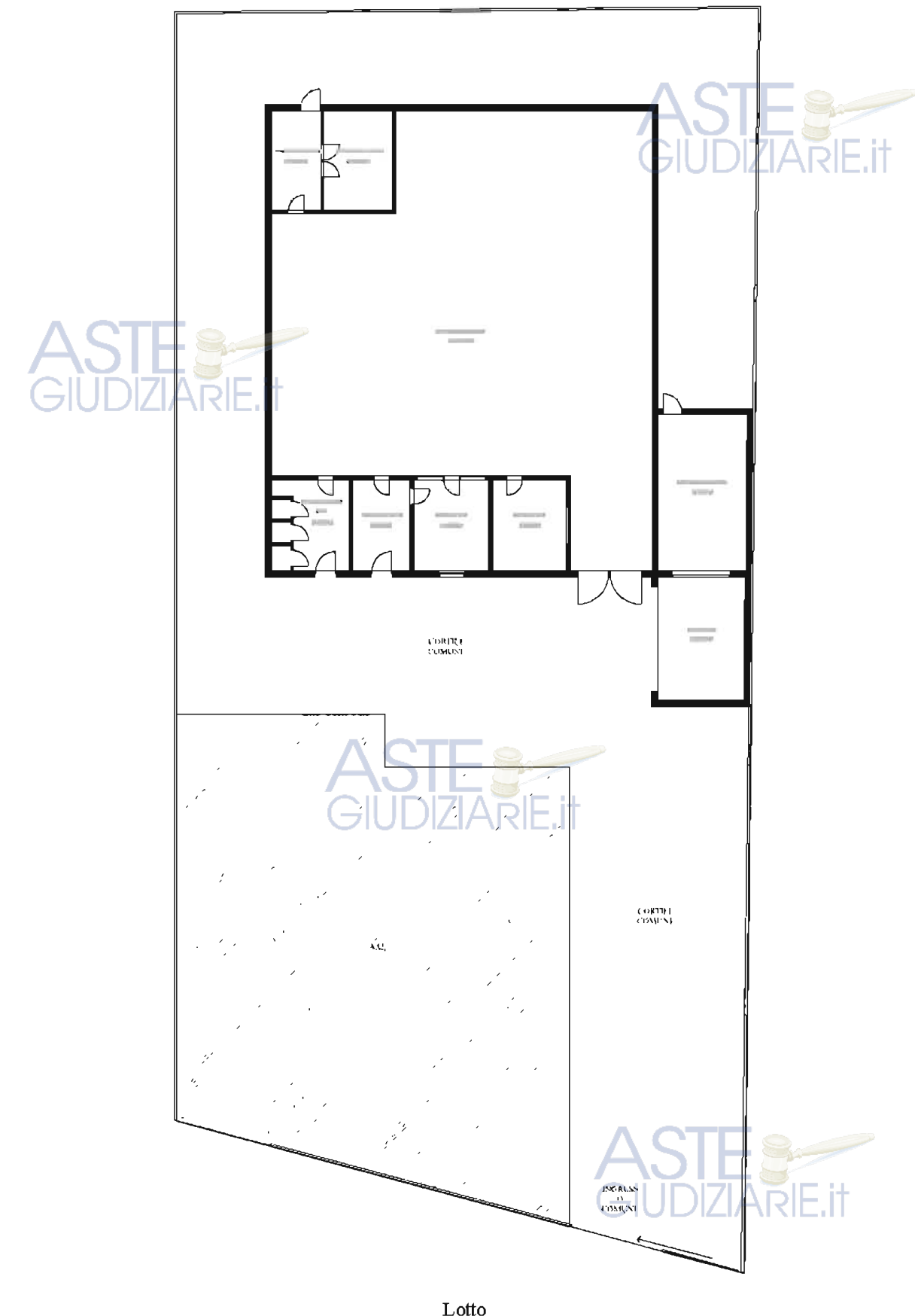
Superfici utili (Su) - Piano Terra





Superfici Commerciali – Piano Terra





Lotto



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail. architetto.colosio@archagap.it PEC architetto.colosio@pec.it



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Superfici principali			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	490,90	1,00	490,90
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	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
<b>Totale parziale</b>			<b>490,90</b>

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	447,20	0,10	44,72
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
<b>Totale parziale</b>			<b>44,72</b>

Pertinenze esclusive di servizio			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. comm. Equiv. (mq)
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	74,00	0,50	37,00
Box (collegato ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>37,00</b>
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>			<b>573</b>

#### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Montirone ed è inserita all'interno di un lotto ove è presente un altro edificio della stessa proprietà a destinazione residenziale. La costruzione dell'edificio risale al 1988 circa e da allora non sono stati effettuati altri lavori di ammodernamento di rilevante importanza.

L'accesso carraio e pedonale avviene da via Molinara da un unico cancello scorrevole ed è comune alle altre tre unità immobiliari che costituiscono il complesso (tre appartamenti).

L'unità staggita si distribuisce su di un solo livello a piano terra, ove troviamo il laboratorio con i vari locali interni connessi all'attività ed un'autorimessa esterna ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare si presenta esternamente in un discreto stato generale. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco tinte su tamponamento in laterizio. La copertura è realizzata con struttura prefabbricata in c.a.p., i tamponamenti interni sono in laterizio finiti con intonaco al civile. Internamente troviamo un impianto elettrico ed un impianto idrotermosanitario di tipo "industriale". L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con aerotermini. I serramenti sono in ferro con vetro goffrato. Le porte ed i serramenti interni sono in alluminio. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le finiture sono di tipo economico. I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato smaltato. Gli



impianti risultano datati e non se ne può garantire il funzionamento.

***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

***Impianto di riscaldamento:***

Presente, del tipo a radiatori alimentato con aerotermi.

Vetustà impianto circa 30 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto idraulico:***

Presente con vetustà di circa 30 anni.

***Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:***

Presente, del tipo industriale.

Vetustà impianto circa 30 anni. Non è disponibile il certificato di conformità dell'impianto.

***Impianto di condizionamento:***

Assente.

***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.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria sull'intera superficie per poterlo rendere utilizzabile ed agibile. L'impiantistica andrebbe adeguata alle bigienti normative per un un uso ai fini commerciali.

Classi: ☒ Minima ☐ Media ☐ Massima

***Inquinamento:***

Atmosferico: ☐ Presente ☒ Assente

Acustico: ☐ Presente ☒ Assente

Elettromagnetico: ☐ Presente ☒ Assente

Ambientale: ☐ Presente ☒ Assente



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



**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 sui 4 lati.

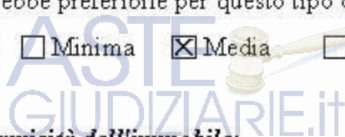
Classi: ☐ Minima ☒ Media ☐ Massima

**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), non è presente illuminazione zenitale che sarebbe preferibile per questo tipo di immobili.

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.

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:**

Non risulta accatastato nei registri del CENED (al momento della stesura della relazione peritale) l'attestato di certificazione energetica, si rende pertanto necessaria la redazione del certificato (A.P.E.) che verrà prodotto come da termini di legge, prima o al limite in occasione dell'atto di compravendita.



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architetto.colosio@archigap.it PEC: architetto.colosio@pec.it

### 4.3. 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.

#### 4.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte 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 indicativamente nel 1988.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Montirone (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. 68 del 26 ottobre 1985 e successive varianti;
  - Licenza di costruzione n. 1166 del 12/07/1973 e successive varianti
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 70/s del 16 agosto 1991;
  - Concessione edilizia in sanatoria richiesta con prot. n. 3534 del 09 luglio 1998;
- (v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Montirone è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 21/12/2017.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 661, sub. 1 - 5 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Zona B2" (v. Allegato 6):

"Ambiti di riconversione prevalentemente residenziale (art.24)"

Convenzione urbanistica:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Cessione di diritti edificatori:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	(vedi N.T.A. del PRG vigente)
Vincoli ambientali:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	



Vincoli paesaggistici: ☐ Presente ☒ Assente

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. 01e - Uso del suolo foglio "e"

Il PGT prevede che questo tipo di edifici diversi dal resto del contesto residenziale possano essere riconvertiti:

*“Art 24 l. Sono ambiti interessati dalla presenza di attività diverse dalla residenza inseriti nel tessuto urbano con destinazione prevalentemente residenziale.*

*La presenza di edifici preesistenti in contrasto con la vocazione urbanistica del contesto d'immediato riferimento suggerisce la scelta di riconversione in ambiti di edilizia residenziale con densità analoga all'ambito, per una riorganizzazione funzionale e tipologica degli spazi, atta a risolvere problematiche di commistione urbanistica e di disordine della forma urbana. Vengono ricompresi in tali ambiti anche edifici a destinazione residenziale localizzati in continuità con ambiti edilizi più ampi che vengono sottoposti a riconversione.”*

*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 regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la 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



**4.3.2. Rispondenza catastale**

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	661	1	C/6	2	42 mq	48 mq	Euro 67,24
1	NCT	7	661	5	C/3	U	483 mq	496 mq	Euro 922,96

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 17/04/2018.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. Allegato 5).

*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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
dichiara

la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto non risultano aggiornate la planimetrie catastali e la corretta indicazione degli intestati.

*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.

Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in 500 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it

#### 4.3.3. Verifica della titolarità

*Titolo di provenienza:*

- Tipo di atto Donazione accettata
- Notaio Dott. Alberto Rotondo
- Data atto 16/06/2008
- Repertorio n. 289515/15248
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 25/06/2008 al n. 29132 di R.G.

- Tipo di atto Successione
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 22/04/2008 al n. 18561/11348

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in proprietà di:

- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data del 17/05/2018 l'immobile risulta libero.

#### 4.3.4. Verifica del Certificato di Matrimonio

Si riporta il certificato di matrimonio così come reperito dai documenti depositati all'interno del fascicolo della procedura esecutiva oggetto di perizia. (v. Allegato 12)

#### **4.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

*Oneri di natura condominiale:*

Non sono riscontrabili oneri di natura condominiale non essendo l'immobile periziato soggetto a tale tipo di amministrazione.

*Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

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

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

- Aggiornamento catastale (Euro 500)  
vedi punto 3.2;

*Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

#### 4.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

In data 06/06/2018 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:

- 1) Iscrizione n. 672/130 del 10/01/2011 nascente da Atto di mutuo fondiario rep. n. 291787/17010 del 29/12/2010  
Mutuo di euro 350.000 – durata 7 anni – Ipoteca di euro 700.000;
- 2) Iscrizione n. 12567/1985 del 06/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2567 del 28/03/2012  
Sorte capitale di euro 74.821,73 - Ipoteca di euro 90.000;
- 3) Iscrizione n. 12729/2013 del 10/04/2012 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 2600 del 29/03/2012  
Sorte capitale di euro 112.457,91 - Ipoteca di euro 130.000;
- 4) Iscrizione n. 28619/4909 del 09/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 11515 del 11/07/2013  
Sorte capitale di euro 157.193,13 - Ipoteca di euro 200.000;
- 5) Iscrizione n. 29410/5014 del 27/08/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 6635/2013 del 23/08/2013  
Sorte capitale di euro 173.581,82 - Ipoteca di euro 192.000;
- 6) Iscrizione n. 35670/6074 del 25/10/2013 nascente da decreto ingiuntivo rep.n. 20079 del 15/10/2013  
Sorte capitale di euro 90.000 - Ipoteca di euro 110.000;
- 7) Trascrizione n. 36378/22158 del 04/08/2017 nascente da verbale di pignoramento rep.n. 8448 del 30/06/2017

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).



#### 4.6. 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 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'adequata 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'adequata 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:**

- Nessuna

**Condizioni limitative:**

- Nessuna



**Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

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

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- Coast Approach



Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail: architettocolosio@archigap.it PEC: architettocolosio@pec.it



**4.7. 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	7	661	1	C/6	2	42 mq	48 mq	Euro 67,24
1	NCT	7	661	5	C/3	U	483 mq	496 mq	Euro 922,96

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

**€ 241.495** diconsi Euro duecentoquarantunomilaquattrocentonovantacinque (vedi analisi estimativa Allegato n. 1)

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

**€ 217.000** diconsi Euro duecentodiciassettemila (vedi analisi estimativa Allegato n. 2)

#### 4.8. 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.

*Timbro e firma*



Stampa ufficiale del Tribunale Arch. Massimo Colosio, Sezione A, n. 2514.

Data rapporto valutazione: 08/06/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Massimo Colosio - via Sardegna 12/c - 25124 - Brescia (Bs) Mail archtetto.colosio@archgap.it PEC archtetto.colosio@pec.it