



TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA

Fallimento n. 201/2018

Nr. 4 Lotti Totali

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

Giudice Delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Curatore Fallimentare

Dott.ssa Veronica Bertoglio
Via Euplo Natali, 16
25062 – Concesio (Bs)

Procedura Fallimentare:

Esperto incaricato

Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Via Armando Diaz, 9 -25121 Brescia
Tel/Fax 030 930 56 03
PEC: stefano.gozzoli@geopec.it

F.to Digitalmente





Identificazione lotto

LOTTO NR.1 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento al piano rialzato con garage doppio e varie parti comuni con le altre u.i.

Ubicazione: Via Benacense nr. 13 – Brescia.

Identificativi catastali:

identificativo immobile	Catasto	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria
A	Fabbricati	NCT	140	55	3	A/7
B	Fabbricati	NCT	140	133	1	C/6

IMMOBILE A

<u>Quota di proprietà:</u>	
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immobile stimato:</u>	1/4 di Nuda proprietà Di _____ all'acquirente per l'immobile pignorato.

IMMOBILE B

<u>Quota di proprietà:</u>	
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immobile stimato:</u>	1/4 di proprietà Di _____ all'acquirente per l'immobile pignorato.

<u>Divisibilità dell'immobile</u>	Le unità immobiliari facenti parte del lotto sono divisibili, ma sono riunite per opportunità di mercato.
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 115.670,50
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 92.536,40
<u>"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</u>	L'immobile di trova nella zona residenziale semi centrale del Comune di Brescia, nelle vicinanze delle principali vie di collegamento, risulta di buona commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si ☐ No

Conformità catastale X Si ☐ No

Conformità titolarità X Si ☐ No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No ☒ Si

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

IMMOBILE A

- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

IMMOBILE B

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 ;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Indice

LOTTO NR 1 di 4



1	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	<u>Pag. 5</u>
2	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	<u>Pag. 6</u>
3	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>Pag. 9</u>
3.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>Pag. 9</u>
3.2	<u>Rispondenza catastale</u>	<u>Pag. 10</u>
3.3	<u>Verifica della titolarità</u>	<u>Pag. 11</u>
4	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 11</u>
5	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 12</u>
6	<u>Analisi estimativa</u>	<u>Pag. 12</u>
7	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	<u>Pag. 14</u>
8	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	<u>Pag. 15</u>





1. Inquadramento degli immobili	
<u>Localizzazione</u>	Via Benacense, 13 - Brescia
<u>Estratto mappa</u>	
<u>Destinazione urbanistica immobili</u>	Abitazione di tipo civile – appartamento con garage doppio. Competono parti comuni al piano terra, seminterato e sottotetto.
<u>Tipologia edilizia dei fabbricati</u>	Appartamento di sette locali al piano rialzato, inserito all'interno di un edificio composto da tre unità abitative, dotato di garage doppio al piano terra
<u>Caratteristiche generali dell'immobile:</u>	Trattasi di un fabbricato di 5 piani, di cui uno seminterrato, due totalmente fuori terra e un sottotetto. Il tutto a destinazione residenziale ad esclusione di un piccolo laboratorio posto al piano terra. Edificato originariamente nel 1962.
<u>Dimensioni</u>	Trattasi di unità di grandi dimensioni per la tipologia della zona.
<u>Fase del mercato immobiliare</u>	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e del maggior numero di compravendite immobiliari.



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona semi centrale residenziale ad est del Comune di Brescia, in via Benacense nr. 13, facilmente raggiungibile dalle strade principali più importanti e dal centro della città.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è composto da nr. 6 unità immobiliari, così collocate:

Al piano terra si trovano due garage di cui uno doppio facente parte di codesto lotto e delle parti comuni a tutto l'edificio (cortile/giardino, portico, locale caldaia, servizio igienico);

Dalle parti comuni del piano terra si accede ad un seminterrato mediante una scala interna direttamente collegata, nei cui locali si trovano degli altri vani comuni a tutto l'edificio (2 ripostigli, una lavanderia, ed una cantina).

Al piano terra è collocato anche un locale ad uso laboratorio identificato catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterno 6 (lotto nr. 4)

Al piano rialzato è posto l'appartamento oggetto del presente lotto.

Al piano primo vi sono altri due appartamenti identificati catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterni 4 e 5 (lotti nr 3 e 4)

Al piano sottotetto si trovano dei solai comuni e dei locali esclusivi dell'appartamento identificato con il subalterno 4 posto al piano primo, questi locali costituiscono una camera, servizi igienici e nr. 2 ripostigli.

L'edificio venne edificato in origine a seguito del rilascio di licenza per opere edilizie protocollo .nr. 4430 del 1962.

L'accesso alla proprietà avviene da via Benacense, mediante il cancello carraio o pedonale che delimita le parti comune dell'edificio (cortile e giardino).

Una volta entrati dal cancello carraio subito sulla sinistra troviamo il garage doppio a servizio dell'appartamento, si percorre il cortile fino ad arrivare ad un ampio ingresso che conduce al vano scale che permette di accedere agli appartamenti ed al piano sottotetto.

L'appartamento di cui al lotto nr. 1 è composto da un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte.

Nella zona notte vi sono 4 ampie camere e due bagni, mentre la zona giorno di discrete dimensioni confina con una cucina ed un altro locale di servizio. E' presente in oltre un balcone rivolto verso via Benacense.

Direttamente dalla proprietà si può raggiungere il piano seminterrato tramite una scala interna posizionata vicino all'ingresso.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili.

Il portoncino d'ingresso blindato e le porte interne sono di qualità buona ma ovviamente vetusta.

Le pavimentazioni sono in ceramica ad esclusione delle camere nelle quali è posato un parquet, il bagno si presenta con pavimenti e rivestimenti ceramici datati.

L'impianto elettrico e termosantario (centralizzato mediante teleriscaldamento) sono funzionanti ed in uso.

Nel complesso l'appartamento risulta in sufficienti condizioni sia funzionali ed estetiche per l'età edificatoria.

Confini	Nord: Particella 38 Est: Particella 318 e 19 Sud: Altra unità immobiliare Ovest: Via Benacense
----------------	---



Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

17/11/2020

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ ~~Elaborato grafico (generico)~~

☐ Sopralluogo in loco

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☒ ~~SIL - Superficie Interna Lorda~~

☒ ~~SIN - Superficie Interna Netta~~

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Superficie principale:

m²

247,50

100,00 % (247,50 mq)

Superficie secondarie:

Balconi coperti

m²

15,00

35,00 % (5,25 mq)

Autorimessa

m²

38,00

100,00 % (38,00 mq)

Superficie commerciale principale abitazione civile

m² 247,50

Superficie commerciale secondarie abitazione civile

m² 5,25

Superficie commerciale Autorimessa

m² 38,00

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	☐ Presente ☒ Assente
N. servizi: 2	☒ W.C. N. 2 ☒ Lavabo N. 2 ☒ Bidet N. 2 ☒ Doccia N. 1 ☒ Vasca N.1 ☒ Vetustà del bagno: > 10 anni



Riscaldamento	☒ Presente ☐ Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	☐ Presente ☒ Assente
Solare termico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto elettrico	☒ Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente
Impianto idraulico	☒ Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente
Impianto antifurto	☐ Presente ☒ Assente
Impianto fotovoltaico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto Geotermico	☐ Presente ☒ Assente
Domotica	☐ Presente ☒ Assente
Manutenzione del Complesso	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Classe energetica	☐ Classe desunta dall'APE ☒ (non reperita) ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo



Panoramicità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Finiture dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

1962

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo una ricerca degli atti presso il Comune di Brescia, si è cercato di ricostruire le pratiche edilizie che hanno portato allo stato attuale, come segue:

- Licenza per opere edilizie, rilasciata dal comune di Brescia con il protocollo numero 4430 nell'anno 1962.
- Concessione edilizia in sanatoria del 17/03/1994 - Boll.n. 10031/86 – P.G. n. 2959/86 rilasciata dal Comune di Brescia.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con D.D.C. nr. 144/2013, pubbl. B.U.R.L. nr. 13 del 26/03/2013 ai sensi della L.R. 11/03/2005 nr. 12.

L'immobile è posto in zona “Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Art. 18”

☐ Convenzione Urbanistica No

☐ Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici Da verificare nel documento di piano del PGT.

☐ Vincoli ambientali Da verificare nel documento di piano del PGT.

☐ Vincoli paesaggistici Da verificare nel documento di piano del PGT.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

X Fabbricato anteriore 01/09/1967



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore fallimentare per il procedimento in Eiepigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati

Note

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza eventuale avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e non fornita

3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/140	55	3	Cat. A/7	4	11 vani	2.016,76 €
NCT/140	133	1	Cat. C/6	3	27 mq	€ 76,69

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile
- planimetria catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco:

- che la planimetria catastale dell'abitazione **risulta conforme.**

3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Atto notarile pubblico di donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto a favore degli attuali intestatari contro

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato, al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle entrate di Brescia in data 13/11/2020

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

In base a quanto visionato e dalle ricerche svolte ad oggi non vi sono risultanze in merito.





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

Sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

IMMOBILE A

- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

IMMOBILE B

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 ;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

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

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitative all’incarico:

- 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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al piano terra posto all’interno di un complesso di origine rurale non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

I semestre anno 2020, Zona C6, Comune di Brescia (Bs).

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

☐ “CoastApproach” metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

7- Riepilogo dei valori di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracritte.

Assunti i valori per il comune di Brescia zona C6, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni Civili	Normale	2.400,00 €/mq	3.100,00 €/mq
Autorimesse	Normale	1.400,00 €/mq	1.650,00 €/mq

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, le condizioni delle parti comuni che necessitano di manutenzione, la vetustà delle unità immobiliari oggetto del lotto nr. 1, si ritiene di assegnare il valore minimo applicando un coefficiente di riduzione pari al 20% ottenendo il seguente valore unitario:

Tipologia	Valore massimo
Abitazioni Civili	1.920,00 €/mq
Autorimesse	910,00 €/mq

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER INTERA PROPRIETA'

ABITAZIONE:

257,75 mq x 1920,00 €/mq = € **494.880,00** (quattrocentonovantaquattromilaottocentoottanta,00)

AUTORIMESSA

38,00 mq x 910,00 €/mq = € **34.580,00** (trentaquattromilacinquecentottanta,00)

TOTALE

€ 494.880,00 + € 34.580,00 = € **529.460,00** (cinquecentoventinovemilaquattrocentosessanta,00)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER NUDA PROPRIETA' PER IMMOBILE A

Valore Proprietà € 494.880,00 → *Coefficiente Usufrutto 90 % → Valore nuda proprietà € 445.392,00

*Coefficiente come da D.L. del 19/12/2018 (G.U. nr. 301 del 28/12/2017) – approvazione della nuova tabella dei coefficienti per diritti di usufrutto anno 2019, allegata al rapporto di valutazione.



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER 1/4 DI NUDA
PROPRIETA' PIGNORATA DI CUI ALL'IMMOBILE A E 1/4 DI PROPRIETA' DI CUI
ALL'IMMOBILE B

Valore nuda proprietà immobile A € 445.392,00 + Valore proprietà immobile B € 34.580,00 = € 479.972,00

€ 479.972,00 / 4 = **€ 119.993,00 (centodiciannovemilanovecentonovantare,00)**

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in questa circostanza (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore del lotto diventi:

CALCOLO PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA PER LA PORZIONE DI IMMOBILE
PIGNORATA (1/4 DI NUDA PROPRIETA')

(€ 119.993,00 – 20%) = € 95.994,40 (novantacinquemilanovecentonovantaquattro,40)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi cortili comuni, facciate ed ascensori, sottotetti, cortili, ecc.

8 - Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione – PER IL LOTTO 1
--

1. Fotografie - lotto 1
2. Estratto mappa catastale - lotto 1
3. Planimetrie catastali - lotto 1
4. Visure catastali – lotto 1
5. Ispezione Ipotecaria – lotto 1
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 1
7. Valori OMI zona C6 – Brescia.
8. Tabella valore dei diritti di usufrutto.



Identificazione lotto

LOTTO NR.2 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento al piano primo con varie parti comuni alle altre u.i.

Ubicazione: Via Benacense nr. 13 – Brescia.

Identificativi catastali:

Catasto	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Fabbricati	NCT	140	55	5	A/7

<u>Quota di proprietà:</u>	
<u>Diritto di proprietà</u>	1/4 di proprietà Di
<u>Immobile stimato:</u>	all'acquirente per l'immobile pignorato.
<u>Divisibilità dell'immobile</u>	Le unità immobiliari facenti parte del lotto non sono divisibili,.
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 68.237,80
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 54.591,24
<u>"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</u>	L'immobile di trova nella zona residenziale semi centrale del Comune di Brescia, nelle vicinanze delle principali vie di collegamento, risulta di buona commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No

Conformità catastale ☐ Si ☒ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No ☒ Si



Condizioni limitative

☐ No ☒ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7334 Registro Generale 41896 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2119/2215 del 18/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

LOTTO NR 2 di 4

1	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	Pag. 18
2	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	Pag. 19
3	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	Pag. 22
3.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	Pag. 22
3.2	<u>Rispondenza catastale</u>	Pag. 23
3.3	<u>Verifica della titolarità</u>	Pag. 25
4	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	Pag. 25
5	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	Pag. 25
6	<u>Analisi estimativa</u>	Pag. 26
7	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	Pag. 27
8	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	Pag. 28



1. <u>Inquadramento degli immobili</u>	
<u>Localizzazione</u>	Via Benacense, 13 - Brescia
<u>Estratto mappa</u>	
<u>Destinazione urbanistica immobili</u>	Abitazione di tipo civile al piano primo. Competono parti comuni al piano terra e sottotetto.
<u>Tipologia edilizia dei fabbricati</u>	Appartamento di quattro locali al piano primo, inserito all'interno di un edificio composto da tre unità abitative.
<u>Caratteristiche generali dell'immobile:</u>	Trattasi di un fabbricato di 5 piani, di cui uno seminterrato, due totalmente fuori terra e un sottotetto. Il tutto a destinazione residenziale ad esclusione di un piccolo laboratorio posto al piano terra. Edificato originariamente nel 1962.
<u>Dimensioni</u>	Trattasi di unità di buone dimensioni per la tipologia della zona.
<u>Fase del mercato immobiliare</u>	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e del maggior numero di compravendite immobiliari.



2- Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona semi centrale residenziale ad est del Comune di Brescia, in via Benacense nr. 13, facilmente raggiungibile dalle strade principali più importanti e dal centro della città.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è composto da nr. 6 unità immobiliari, così collocate:

Al piano terra si trovano due garage di cui uno doppio e delle parti comuni a tutto l'edificio (cortile/giardino, portico, locale caldaia, servizio igienico);

Dalle parti comuni del piano terra si accede ad un seminterrato mediante una scala interna direttamente collegata, nei cui locali si trovano degli altri vani comuni a tutto l'edificio (2 ripostigli, una lavanderia, ed una cantina).

Al piano terra è collocato anche un locale ad uso laboratorio identificato catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterno 6 (lotto nr. 4)

Al piano rialzato è posto l'appartamento oggetto del lotto nr. 1

Al piano primo vi sono due appartamenti identificati catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterni 5 (oggetto del presente lotto nr.2) e subalterno 4.

Al piano sottotetto si trovano dei solai comuni e dei locali esclusivi dell'appartamento identificato con il subalterno 4 posto al piano primo, questi locali sono costituiti da una camera, servizi igienici e nr. 2 ripostigli.

L'edificio venne edificato in origine a seguito del rilascio di licenza per opere edilizie protocollo .nr. 4430 del 1962.

L'accesso alla proprietà avviene da via Benacense, mediante il cancello carraio o pedonale che delimita le parti comune dell'edificio (cortile e giardino).

Una volta entrati dal cancello carraio subito sulla sinistra troviamo i garage privati, si percorre il cortile fino ad arrivare ad un ampio ingresso che conduce al vano scale che permette di accedere agli appartamenti ed al piano sottotetto.

L'appartamento di cui al lotto nr. 2 è composto da un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte.

Nella zona notte vi sono 2 camere e due bagni, mentre la zona giorno di discrete dimensioni confina con una cucina ed è possibile accedere ad un balcone esterno rivolto sul giardino comune ad est.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili.

Il portoncino d'ingresso blindato e le porte interne sono di qualità buona ma ovviamente vetusta.

Le pavimentazioni sono in ceramica e parquet , i bagni si presentano con pavimenti e rivestimenti ceramici.

L'impianto elettrico e termosanitario (centralizzato mediante teleriscaldamento) sono funzionanti ed in uso.

Nel complesso l'appartamento risulta in buone condizioni sia funzionali ed estetiche per l'età edificatoria.

Confini	Nord: Particella 38 Est: Altra unità immobiliare Sud: Altra unità immobiliare Ovest: Via Benacense
----------------	---

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno





☐ Diretto in loco

Collaboratore

X Data del sopralluogo

17/11/2020

X Desunto graficamente da:

x Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ ~~Elaborato grafico (generico)~~

☐ Sopralluogo in loco

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

~~x SIL - Superficie Interna Lorda~~

~~x SIN - Superficie Interna Netta~~

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Superficie principale:

m² 141,77

100,00 % (141,77 mq)

Superficie secondarie:

Balconi scoperti

m² 11,39

25,00 % (2,84 mq)

Autorimessa

m² 0,00

50,00 % (0,00 mq)

Superficie commerciale principale abitazione civile

m² 141,77

Superficie commerciale secondarie abitazione civile

m² 2,84

Superficie commerciale Autorimessa

m² 0,00

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	☐ Presente X Assente
N. servizi: 2	X W.C. N. 2 X Lavabo N. 2 X Bidet N. 2 X Doccia N. 1 X Vasca N.1 X Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	X Presente ☐ Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	☐ Presente X Assente



Solare termico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto elettrico	☒ Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente
Impianto idraulico	☒ Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente
Impianto antifurto	☐ Presente ☒ Assente
Impianto fotovoltaico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto Geotermico	☐ Presente ☒ Assente
Domotica	☐ Presente ☒ Assente
Manutenzione del Complesso	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Classe energetica	☐ Classe desunta dall'APE ☒ (non reperita) ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Panoramicità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo



Finiture dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
-------------------------------	--



3 Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

1962

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo una ricerca degli atti presso il Comune di Brescia, si è cercato di ricostruire le pratiche edilizie che hanno portato allo stato attuale, come segue:

- Licenza per opere edilizie, rilasciata dal comune di Brescia con il protocollo numero 4430 nell'anno 1962.
- Concessione edilizia in sanatoria del 17/03/1994 - Boll.n. 10031/86 – P.G. n. 2959/86 rilasciata dal Comune di Brescia.

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con D.D.C. nr. 144/2013, pubbl. B.U.R.L. nr. 13 del 26/03/2013 ai sensi della L.R. 11/03/2005 nr. 12.

L'immobile è posto in zona "Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Art. 18"

- | | |
|---|----|
| ☐ Convenzione Urbanistica | No |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | No |



Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| ☐ Vincoli urbanistici | Da verificare nel documento di piano del PGT. |
| ☐ Vincoli ambientali | Da verificare nel documento di piano del PGT. |
| ☐ Vincoli paesaggistici | Da verificare nel documento di piano del PGT. |

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore fallimentare per il procedimento in Eiepigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati.

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

L'appartamento presenta delle disposizioni interne differenti da quanto autorizzato.

I summenzionati interventi difformi, avrebbero carattere gratuito, ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001, ne consegue nella fattispecie che la più probabile sanzione ammonterebbe ad € 1.000,00 come disposto dal comma 5 dell'art. 6 bis DPR 380/2001.

Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, sarà necessario redigere e depositare idonea pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato, il tutto ai sensi di Legge.

Il professionista incaricato dovrà oltre che a produrre tutte le pratiche utili, eseguire idoneo rilievo.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 2.500,00.

Note

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza eventuale avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e non fornita.

Considerata la tipologia delle difformità riscontrate al punto precedente, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.

Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.

3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/140	55	5	Cat. A/7	4	7 vani	1.283,40 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile
- planimetria catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco:

- che la planimetria catastale dell'abitazione **risulta non conforme.**

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 1.200,00 compreso tasse di registrazione.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata alla legittimazione urbanistico edilizia di cui al punto precedente.





3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Atto notarile pubblico di donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto a favore degli attuali intestatari contro

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative No
Condizioni limitative No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato, al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle entrate di Brescia in data 13/11/2020

4 <u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>

In base a quanto visionato e dalle ricerche svolte ad oggi non vi sono risultanze in merito.

5 <u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.</u>

Sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7334 Registro Generale 41896 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2119/2215 del 18/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.





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

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.





Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitative all'incarico:

- 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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al piano terra posto all'interno di un complesso di origine rurale non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- ☒ Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
I semestre anno 2020, Zona C6, Comune di Brescia (Bs).

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

- ☐ "CoastApproach" metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

7 Riepilogo dei valori di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Brescia zona C6, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni Civili	Normale	2.400,00 €/mq	3.100,00 €/mq
Autorimesse	Normale	1.400,00 €/mq	1.650,00 €/mq

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, le condizioni delle parti comuni che necessitano di manutenzione, la vetustà delle unità immobiliari oggetto del lotto nr. 1, si ritiene di assegnare il valore minimo applicando un coefficiente di riduzione pari al 20% ottenendo il seguente valore unitario:





Tipologia	Valore massimo
Abitazioni Civili	1.920,00 €/mq
Autorimesse	910,00 €/mq



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER INTERA PROPRIETA'

ABITAZIONE:

144,61 mq x 1920,00 €/mq= **€ 277.651,20** (quattrocentonovantaquattromilaottocentoottanta,00)

AUTORIMESSA

0,00 mq x 910,00 €/mq= **€ 0,00**

TOTALE

€ 277.651,20 a cui dedurre € 4.700,00 come spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, si ottiene un importo pari ad **€ 272.951,20** (duecentosettantaduemilanovecentocinquantuno,20)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER 1/4 DI PROPRIETA' PIGNORATA

Valore nuda proprietà 272.951,20 / 4 = **€ 68.237,80 Valore 1/4 proprietà**

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in questa circostanza (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore del lotto diventi:

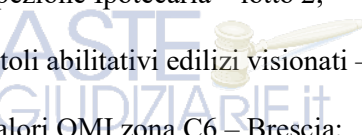
CALCOLO PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA PER LA PORZIONE DI IMMOBILE PIGNORATA (1/4 DI PROPRIETA')

(€ 68.237,80 – 20%) = € 54.591,24 (cinquantaquattromilacinquecentonovantuno,24)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi cortili comuni, facciate ed ascensori, sottotetti, cortili, ecc.

8 - Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione – PER IL LOTTO 2

1. Fotografie - lotto 2;
2. Estratto mappa catastale - lotto 2;
3. Planimetrie catastali - lotto 2;
4. Visure catastali – lotto 2;
5. Ispezione Ipotecaria – lotto 2;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 2;
7. Valori OMI zona C6 – Brescia;





Identificazione lotto

LOTTO NR.3 di 4

Descrizione sintetica: Appartamento al piano primo con sottotetto e varie parti comuni con le altre u.i.

Ubicazione: Via Benacense nr. 13 – Brescia.

Identificativi catastali:

Catasto	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Fabbricati	NCT	140	55	4	A/7
Fabbricati	NCT	140	133	2	C/6

<u>Quota di proprietà:</u>	
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immobile stimato:</u>	1/4 di proprietà
<u>Divisibilità dell'immobile</u>	Le unità immobiliari facenti parte del lotto sono divisibili, ma sono riunite per opportunità di mercato.
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 82.096,60
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 65.677,28
<u>"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</u>	L'immobile si trova nella zona residenziale semi centrale del Comune di Brescia, nelle vicinanze delle principali vie di collegamento, risulta di buona commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No ☒ Si

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



Per immobile: FOGLIO 140 – PARTICELLA 55 – SUB.NO 4

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7334 Registro Generale 41896 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2119/2215 del 18/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Per immobile: FOGLIO 140 – PARTICELLA 133 – SUB.NO

- ISCRIZIONE del 13/09/2012 - Registro Particolare 5519 Registro Generale 31869 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 570/2212 del 02/08/2012 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA EX ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.



LOTTO NR 3 di 4

<u>1</u>	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	<u>Pag. 32</u>
<u>2</u>	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	<u>Pag. 33</u>
<u>3</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>Pag. 36</u>
<u>3.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>Pag. 36</u>
<u>3.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u>	<u>Pag. 37</u>
<u>3.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u>	<u>Pag. 38</u>
<u>4</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 38</u>
<u>5</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 39</u>
<u>6</u>	<u>Analisi estimativa</u>	<u>Pag. 39</u>
<u>7</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	<u>Pag. 41</u>
<u>8</u>	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	<u>Pag. 42</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Inquadramento degli immobili	
Localizzazione	Via Benacense, 13 - Brescia
Estratto mappa	
Destinazione urbanistica immobili	Abitazione di tipo civile al piano primo e sottotetto. Competono parti comuni al piano terra e sottotetto.
Tipologia edilizia dei fabbricati	Appartamento di quattro locali al piano primo, e un ulteriore locale con servizio nel sottotetto, inserito all'interno di un edificio composto da tre unità abitative.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di un fabbricato di 5 piani, di cui uno seminterrato, due totalmente fuori terra e un sottotetto. Il tutto a destinazione residenziale ad esclusione di un piccolo laboratorio posto al piano terra. Edificato originariamente nel 1962.
Dimensioni	Trattasi di unità di buone dimensioni per la tipologia della zona.
Fase del mercato immobiliare	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e del maggior numero di compravendite immobiliari.



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona semi centrale residenziale ad est del Comune di Brescia, in via Benacense nr. 13, facilmente raggiungibile dalle strade principali più importanti e dal centro della città.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è composto da nr. 6 unità immobiliari, così collocate:

Al piano terra si trovano due garage di cui uno singolo facente parte di codesto lotto e delle parti comuni a tutto l'edificio (cortile/giardino, portico, locale caldaia, servizio igienico);

Dalle parti comuni del piano terra si accede ad un seminterrato mediante una scala interna direttamente collegata, nei cui locali si trovano degli altri vani comuni a tutto l'edificio (2 ripostigli, una lavanderia, ed una cantina).

Al piano terra è collocato anche un locale ad uso laboratorio identificato catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterno 6 (lotto nr. 4)

Al piano rialzato è posto l'appartamento oggetto del lotto nr. 1

Al piano primo vi sono due appartamenti identificati catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterni 4 (oggetto del presente lotto nr.3) e subalterno 5.

Al piano sottotetto si trovano dei solai comuni e dei locali esclusivi dell'appartamento oggetto del lotto nr. 3, questi locali sono costituiti da una camera, servizi igienici e nr. 2 ripostigli.

L'edificio venne edificato in origine a seguito del rilascio di licenza per opere edilizie protocollo .nr. 4430 del 1962.

L'accesso alla proprietà avviene da via Benacense, mediante il cancello carraio o pedonale che delimita le parti comune dell'edificio (cortile e giardino).

Una volta entrati dal cancello carraio subito sulla sinistra troviamo i garage privati, si percorre il cortile fino ad arrivare ad un ampio ingresso che conduce al vano scale che permette di accedere agli appartamenti ed al piano sottotetto.

L'appartamento di cui al lotto nr. 3 è composto da un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte.

Nella zona notte vi sono 2 camere e due bagni, mentre la zona giorno di discrete dimensioni porta percorrendo il disimpegno ad una cucina ed è possibile accedere ad un balcone esterno rivolto sul giardino comune ad est e relativa.

Da notare che è presente una scala che porta dal balcone al giardino comune.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili.

Il portoncino d'ingresso blindato e le porte interne sono di qualità buona ma ovviamente vetusta.

Le pavimentazioni sono in ceramica e parquet , i bagni si presentano con pavimenti e rivestimenti ceramici.

L'impianto elettrico e termosantario (centralizzato mediante teleriscaldamento) sono funzionanti ed in uso.

Nel complesso l'appartamento risulta in buone condizioni sia funzionali ed estetiche per l'età edificatoria.

Confini

Nord: Particella 38
Est: Altra unità immobiliare
Sud: Altra unità immobiliare
Ovest: Via Benacense

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno





☐ Diretto in loco

Collaboratore

X Data del sopralluogo

17/11/2020

X Desunto graficamente da:

x Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ ~~Elaborato grafico (generico)~~

☐ Sopralluogo in loco

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

~~x SIL - Superficie Interna Lorda~~

~~x SIN - Superficie Interna Netta~~

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Superficie principale:

m² 140,55

100,00 % (140,55 mq)

Superficie secondarie:

Sottotetto non abitabile

m² 34,66

35,00 % (12,13 mq)

Balconi coperti

m² 17,52

35,00 % (6,13 mq)

Balconi scoperti (è ricompresa la scala esterna)

m² 17,21

25,00 % (4,30 mq)

Autorimessa

m² 16,72

100,00 % (16,72 mq)

Superficie commerciale principale abitazione civile

m² 140,55

Superficie commerciale secondarie abitazione civile

m² 22,56

Superficie commerciale Autorimessa

m² 16,72

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	☐ Presente X Assente
N. servizi: 2	X W.C. N. 2 X Lavabo N. 2 X Bidet N. 2 X Doccia N. 1 X Vasca N.1 X Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	X Presente ☐ Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni



Condizionamento	☒ Presente ☐ Assente
Solare termico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto elettrico	☒ Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente
Impianto idraulico	☒ Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente
Impianto antifurto	☐ Presente ☒ Assente
Impianto fotovoltaico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto Geotermico	☐ Presente ☒ Assente
Domotica	☐ Presente ☒ Assente
Manutenzione del Complesso	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Classe energetica	☐ Classe desunta dall'APE ☒ (non reperita) ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Panoramicità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo



Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Finiture dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo



3 Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

1962

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo una ricerca degli atti presso il Comune di Brescia, si è cercato di ricostruire le pratiche edilizie che hanno portato allo stato attuale, come segue:

- Licenza per opere edilizie, rilasciata dal comune di Brescia con il protocollo numero 4430 nell'anno 1962.
- Concessione edilizia in sanatoria del 17/03/1994 - Boll.n. 10031/86 – P.G. n. 2959/86 rilasciata dal Comune di Brescia.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con D.D.C. nr. 144/2013, pubbl. B.U.R.L. nr. 13 del 26/03/2013 ai sensi della L.R. 11/03/2005 nr. 12.

L'immobile è posto in zona “Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Art. 18”

- | | |
|---|----|
| ☐ Convenzione Urbanistica | No |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| ☐ Vincoli urbanistici | Da verificare nel documento di piano del PGT. |
| ☐ Vincoli ambientali | Da verificare nel documento di piano del PGT. |
| ☐ Vincoli paesaggistici | Da verificare nel documento di piano del PGT. |

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

X Fabbricato anteriore 01/09/1967





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore fallimentare per il procedimento in Eiepigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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 visionati.

Note

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza eventuale avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e non fornita.

3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/140	55	4	Cat. A/7	4	8 vani	1.466,74 €
NCT/140	133	2	Cat. C/6	3	13 mq	36,93 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile
- planimetria catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco:

- che la planimetria catastale dell'abitazione **risulta conforme.**

3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Atto notarile pubblico di donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto a favore degli attuali intestatari contro

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato, al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle entrate di Brescia in data 13/11/2020

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

In base a quanto visionato e dalle ricerche svolte ad oggi non vi sono risultanze in merito.





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

Sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

Per immobile: FOGLIO 140 – PARTICELLA 55 – SUB.NO 4

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7334 Registro Generale 41896 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2119/2215 del 18/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Per immobile: FOGLIO 140 – PARTICELLA 133 – SUB.NO

- ISCRIZIONE del 13/09/2012 - Registro Particolare 5519 Registro Generale 31869 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 570/2212 del 02/08/2012 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA EX ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

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

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitative all'incarico:

- 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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al piano terra posto all'interno di un complesso di origine rurale non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

☐ MCA con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima



- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
☐ Sistema di ripartizione
☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
I semestre anno 2020, Zona C6, Comune di Brescia (Bs).

☐ Finanziario



- ☐ Capitalizzazione diretta
☐ Capitalizzazione finanziaria
☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

- ☐ “CoastApproach” metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

7 Riepilogo dei valori di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracritte.

Assunti i valori per il comune di Brescia zona C6, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni Civili	Normale	2.400,00 €/mq	3.100,00 €/mq
Autorimesse	Normale	1.400,00 €/mq	1.650,00 €/mq

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, le condizioni delle parti comuni che necessitano di manutenzione, la vetustà delle unità immobiliari oggetto del lotto nr. 1, si ritiene di assegnare il valore minimo applicando un coefficiente di riduzione pari al 20% ottenendo il seguente valore unitario:

Tipologia	Valore massimo
Abitazioni Civili	1.920,00 €/mq
Autorimesse	910,00 €/mq

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER INTERA PROPRIETA'

ABITAZIONE:

163,11 mq x 1.920,00 €/mq = **€ 313.171,20** (trecentotredicimilacentosettantuno,20)

AUTORIMESSA

16,72 mq x 910,00 €/mq = **€ 15.215,20** (quindicimiladuecentoquindici,20)

TOTALE

€ 328.386,40 (trecentoventottomilatrecentottantasei,40)



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER 1/4 DI PROPRIETA'
PIGNORATA

Valore nuda proprietà 328.386,40/ 4 = **€ 82.096,60 Valore di 1/4 della proprietà**

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in questa circostanza (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore del lotto diventi:

CALCOLO PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA PER LA PORZIONE DI IMMOBILE
PIGNORATA (1/4 DI NUDA PROPRIETA')

(€ 82.096,60 – 20%) = € 65.677,28 (sesantacinquemilaseicentosettantasette,28)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi cortili comuni, facciate ed ascensori, sottotetti, cortili, ecc.

8 - Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione – PER IL LOTTO 3
--

1. Fotografie - lotto 3;
2. Estratto mappa catastale - lotto 3;
3. Planimetrie catastali - lotto 3;
4. Visure catastali – lotto 3;
5. Ispezione Ipotecaria – lotto 3;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 3;
7. Valori OMI zona C6 – Brescia;
8. Tabella valore dei diritti di usufrutto.



Identificazione lotto

LOTTO NR.4 di 4

Descrizione sintetica: Laboratorio al piano terra con parti comuni alle altre u.i.

Ubicazione: Via Benacense nr. 13 – Brescia.

Identificativi catastali:

Catasto	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Fabbricati	NCT	140	55	6	C/3

<u>Quota di proprietà:</u>	
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immobile stimato:</u>	1/4 di proprietà Di [redacted] all'acquirente per l'immobile pignorato.
<u>Divisibilità dell'immobile</u>	L'unità immobiliare facente parte del lotto attualmente non è divisibile per opportunità di mercato.
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 16.520,00
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 13.216,00
<u>"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile</u>	L'immobile di trova nella zona residenziale semi centrale del Comune di Brescia, nelle vicinanze delle principali vie di collegamento, risulta di bassa commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si ☐ No

Conformità catastale X Si ☐ No

Conformità titolarità X Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No X Si

Spese condominiali arretrate X No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami X No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ No X Si

Condizioni limitative ☐ No X Si



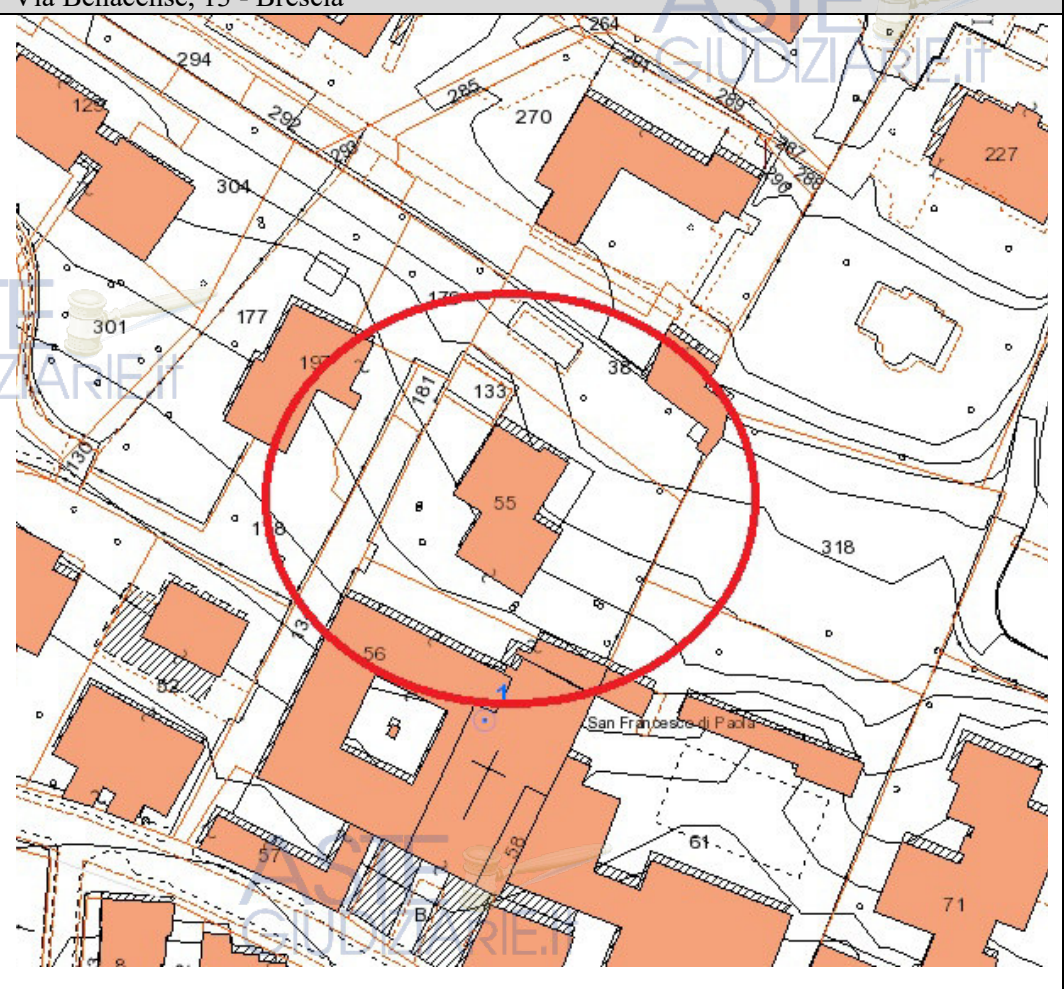
Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7334 Registro Generale 41896 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2119/2215 del 18/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

LOTTO NR 4 di 4

<u>1</u>	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	<u>Pag. 45</u>
<u>2</u>	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	<u>Pag. 46</u>
<u>3</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>Pag. 49</u>
<u>3.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>Pag. 49</u>
<u>3.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u>	<u>Pag. 50</u>
<u>3.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u>	<u>Pag. 51</u>
<u>4</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 51</u>
<u>5</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 52</u>
<u>6</u>	<u>Analisi estimativa</u>	<u>Pag. 52</u>
<u>7</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	<u>Pag. 54</u>
<u>8</u>	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	<u>Pag. 55</u>



1. Inquadramento degli immobili	
Localizzazione	Via Benacense, 13 - Brescia
Estratto mappa	
Destinazione urbanistica immobili	Abitazione di tipo civile al piano primo e sottotetto. Competono parti comuni al piano terra e sottotetto.
Tipologia edilizia dei fabbricati	Appartamento di quattro locali al piano primo, e un ulteriore locale con servizio nel sottotetto, inserito all'interno di un edificio composto da tre unità abitative.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di un fabbricato di 5 piani, di cui uno seminterrato, due totalmente fuori terra e un sottotetto. Il tutto a destinazione residenziale ad esclusione di un piccolo laboratorio posto al piano terra. Edificato originariamente nel 1962.
Dimensioni	Trattasi di unità di grandi dimensioni per la tipologia della zona.
Fase del mercato immobiliare	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e del maggior numero di compravendite immobiliari.



2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona semi centrale residenziale ad est del Comune di Brescia, in via Benacense nr. 13, facilmente raggiungibile dalle strade principali più importanti e dal centro della città.

L'edificio in cui è ubicato il laboratorio è composto da nr. 6 unità immobiliari, così collocate:

Al piano terra si trovano due garage di cui uno singolo e l'altro doppio e delle parti comuni a tutto l'edificio (portico, locale caldaia e un servizio igienico);

Al piano terra è collocato il locale ad uso laboratorio interessante codesto lotto, identificato catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterno 6.

Al piano rialzato è posto l'appartamento oggetto del lotto nr. 1

Al piano primo vi sono due appartamenti identificati catastalmente al foglio 140, particella 55, subalterni 4 e subalterno 5 (oggetto dei lotti nr.3 e 4).

Al piano sottotetto si trovano dei solai comuni esclusivamente ai lotti nr.1,2,3 e dei locali esclusivi dell'appartamento oggetto del lotto nr. 3, questi locali sono costituiti da una camera, servizi igienici e nr. 2 ripostigli.

L'edificio venne edificato in origine a seguito del rilascio di licenza per opere edilizie protocollo .nr. 4430 del 1962.

L'accesso alla proprietà avviene da via Benacense, mediante il cancello carraio o pedonale che delimita le parti comune dell'edificio (cortile e giardino).

Una volta entrati dal cancello carraio subito sulla sinistra troviamo i garage privati fino ad arrivare ad un portico comune dove una porta conduce ad un disimpegno per l'ingresso al laboratorio.

Il laboratorio di cui al lotto 4 è composto è composto da un unico spazio finestrato, con servizio esterno comune alle altre unità immobiliari dell'edificio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di ante esterne.

Il portoncino d'ingresso non blindato risulta di bassa qualità.

Le pavimentazioni sono in ceramica e marmette.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed in uso, mentre è assente l'impianto di riscaldamento.

Nel complesso il laboratorio risulta in sufficienti condizioni sia funzionali ed estetiche per l'età edificatoria.

Confini	Nord: Particella 38 Est: Altra unità immobiliare Sud: Altra unità immobiliare Ovest: Via Benacense
----------------	---

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo

17/11/2020

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale



☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ ~~Elaborato grafico (generico)~~

☐ Sopralluogo in loco

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

~~x SIL - Superficie Interna Lorda~~

~~x SIN - Superficie Interna Netta~~

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<u>Superficie principale:</u>	m ² 59,14	100,00 % (59,00 mq)
<u>Superficie secondarie:</u>		
Sottotetto non abitabile	m ² 0,00	35,00 % (0,00 mq)
Balconi coperti	m ² 0,00	35,00 % (0,00 mq)
Balconi scoperti (è ricompresa la scala esterna)	m ² 0,00	25,00 % (0,00 mq)
Autorimessa	m ² 0,00	100,00 % (0,00 mq)

Superficie commerciale principale oggetto del lotto **m² 59,00**

Superficie commerciale secondarie oggetto del lotto **m² 0,00**

Superficie commerciale Autorimessa **m² 0,00**

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	☐ Presente ☒ Assente
N. servizi: 0	X W.C. N. 0 X Lavabo N. 0 X Bidet N. 0 X Doccia N. 0 X Vasca N.0 X Vetustà del bagno: > 10 anni (non presente)
Riscaldamento	☐ Presente ☒ Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	X Presente ☐ Assente
Solare termico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto elettrico	X Presente: sufficienti condizioni ☐ Assente



Impianto idraulico	☐ Presente: sufficienti condizioni ☒ Assente
Impianto antifurto	☐ Presente ☒ Assente
Impianto fotovoltaico	☐ Presente ☒ Assente
Impianto Geotermico	☐ Presente ☒ Assente
Domotica	☐ Presente ☒ Assente
Manutenzione del Complesso	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo
Classe energetica	☐ Classe desunta dall'APE ☒ (non reperita) ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Luminosità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Panoramicità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Funzionalità dell'immobile	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
Finiture dell'immobile	☒ Minimo ☐ Medio ☐ Massimo



3 Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica



Anno di costruzione

1962

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo una ricerca degli atti presso il Comune di Brescia, si è cercato di ricostruire le pratiche edilizie che hanno portato allo stato attuale, come segue:

- Licenza per opere edilizie, rilasciata dal comune di Brescia con il protocollo numero 4430 nell'anno 1962.
- Concessione edilizia in sanatoria del 17/03/1994 - Boll.n. 10031/86 – P.G. n. 2959/86 rilasciata dal Comune di Brescia.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con D.D.C. nr. 144/2013, pubbl. B.U.R.L. nr. 13 del 26/03/2013 ai sensi della L.R. 11/03/2005 nr. 12.

L'immobile è posto in zona "Tessuto a prevalente destinazione residenziale – Art. 18"

- | | |
|---|----|
| ☐ Convenzione Urbanistica | No |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | No |



Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| ☐ Vincoli urbanistici | Da verificare nel documento di piano del PGT. |
| ☐ Vincoli ambientali | Da verificare nel documento di piano del PGT. |
| ☐ Vincoli paesaggistici | Da verificare nel documento di piano del PGT. |

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

X Fabbricato anteriore 01/09/1967





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Curatore fallimentare per il procedimento in Eiepigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi visionati.

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Il laboratorio presenta la presenza di una porta che accede direttamente sul disimpegno comune che conduce ai servizi igienici comuni ed al locale caldaia. Tale apertura non risulta autorizzata.

Il summenzionato intervento difforme, avrebbe carattere gratuito, ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001, ne consegue nella fattispecie che la più probabile sanzione ammonterebbe ad € 1.000,00 come disposto dal comma 5 dell'art. 6 bis DPR 380/2001.

Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, sarà necessario redigere e depositare idonea pratica edilizia, da parte di tecnico abilitato, il tutto ai sensi di Legge.

Il professionista incaricato dovrà oltre che a produrre tutte le pratiche utili, eseguire idoneo rilievo.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 2.500,00.

Note

La due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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 tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza eventuale avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e non fornita.

3.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/140	55	6	Cat. C/3	7	45 mq	127,82 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure per immobile
- planimetria catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco:

- che la planimetria catastale dell'abitazione **risulta non conforme.**

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 1.200,00 compreso tasse di registrazione.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata alla legittimazione urbanistico edilizia di cui al punto precedente.



3.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Atto notarile pubblico di donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto a favore degli attuali intestatari contro

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato, al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle entrate di Brescia in data 13/11/2020

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

In base a quanto visionato e dalle ricerche svolte ad oggi non vi sono risultanze in merito.



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

Sull'immobile risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 18708 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 7755/22 del 20/04/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2013 - Registro Particolare 6387 Registro Generale 9269 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3954 del 11/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
- ISCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 7334 Registro Generale 41896 Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2119/2215 del 18/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
- ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2461 Registro Generale 15965 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3153/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

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

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitative all'incarico:

- 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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al piano terra posto all'interno di un complesso di origine rurale non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

☐ MCA con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

I semestre anno 2020, Zona C6, Comune di Brescia (Bs).



☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
☐ Capitalizzazione finanziaria
☐ Analisi del flusso di cassa scontato



☐ Dei costi

- ☐ “CoastApproach” metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

7 Riepilogo dei valori di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Brescia zona C6, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Box	Normale	1.600,00 €/mq	1.800,00 €/mq

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, le condizioni delle parti comuni che necessitano di manutenzione, la vetustà delle unità immobiliari oggetto del lotto nr. 4, si ritiene di assegnare il valore minimo attribuito per i Box, in quanto non vi sono riferimenti per la destinazione produttiva in zona e applicando un coefficiente di riduzione pari al 30% ottenendo il seguente valore unitario:

Tipologia	Valore massimo
Box	1.120,00 €/mq

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER INTERA PROPRIETA'

LABORATORIO

59,00 mq x 1.120,00 €/mq = € 66.080,00 (sessantaseimilaottanta,00) a cui dedurre € 4.700,00 per la regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale = **€ 61.380,00 (sessantunomilatrecentottanta,00).**

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 1 PER 1/4 DI PROPRIETA' PIGNORATA

Valore nuda proprietà $61.380,00 / 4 =$ **€ 15.345,00 (quindicimilatrecentoquarantacinque) Valore di 1/4 della proprietà.**

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in questa circostanza (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore del lotto diventi:

CALCOLO PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA PER LA PORZIONE DI IMMOBILE PIGNORATA (1/4 DI PROPRIETA')

(€ 15.345,00 – 20%) = € 12.276,00 (dodicimiladuecentosettantasei,00)



8 - Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione – PER IL LOTTO 4

1. Fotografie - lotto 4;
2. Estratto mappa catastale - lotto 4;
3. Planimetrie catastali - lotto 4;
4. Visure catastali – lotto 4;
5. Ispezione Ipotecaria – lotto 4;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 4;
7. Valori OMI zona C6 – Brescia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto Geometra Gozzoli Stefano, incaricato dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Veronica Bertoglio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

F.to Digitalmante



Data rapporto valutazione: 20 novembre 2020

