

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE SPEC. IMPRESA

Fallimento n. 201/2018

Nr. 4 Lotti Totali

Aggiornamento nr.1 - a seguito di avvenuta riunione di usufrutto per immobili facenti parte del compendio.

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 Maniva, 11/D
25062 – Concesio (Bs)

Procedura Fallimentare:

Fallimento

Quota di proprietà del socio fallito

già titolare della

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

Quota di proprietà:	1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà –	
Diritto di proprietà Immobile stimato:	1/4 di proprietà	

IMMOBILE B

Quota di proprietà:	1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà –	
Diritto di proprietà Immobile stimato:	1/4 di proprietà	

Divisibilità dell'immobile	Le unità immobiliari facenti parte del lotto non si ritengono comodamente divisibili.
Più probabile valore di mercato del lotto:	€ 109.501,25
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 86.600,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	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	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

***NOTA**

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata.

Indice

LOTTO NR 1 di 4

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

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, seminterrato 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 aggiornamento del presente rapporto di valutazione, il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzato però da una stabilità dei prezzi nonostante una riduzione delle compravendite.

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 termosanitario (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

X Rilievo
X 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 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

***NOTA**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi: 2	<input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N.1 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Complesso	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE <input checked="" type="checkbox"/> (non reperita) <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> 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"

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | Non risultante dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | Dalla documentazione visionata non risultano. |
| X Vincoli ambientali | Art. 136 lett. d – D.M. 14.01.63 pubblicato su G.U. n. 35 del 07.02.63 (nr. 12 – cono panoramico) – Vedi Tavola V-PR 11 del PGT vigente. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Dalla documentazione visionata non risultano. |

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> 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 Epigrafe, 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

***Nota**

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 avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o 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 dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.

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:

- visura generica per soggetto;
- planimetrie catastali.

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 dal Curatore fallimentare per il procedimento in Epigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Agazia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato 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 la [redacted] nata [redacted], rogato il 14/06/2006 dal Notaio [redacted] – Reg. Generale n. [redacted] – Reg. Particolare nr. [redacted] del [redacted]

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'Agazia delle entrate di Brescia in data 13/11/2020

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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

Non risulta costituito formalmente un condominio.

***Nota**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

***Nota**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

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 2023, 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	2.300,00 €/mq	2.900,00 €/mq
Autorimesse	Normale	1.350,00 €/mq	1.600,00 €/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	1.840,00 €/mq
Autorimesse	1.080,00 €/mq

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

ABITAZIONE:

257,75 mq x 1920,00 €/mq = € **474.260,00** (quattrocentosettantaquattromiladuecentosessanta,00)

AUTORIMESSA

38,00 mq x 1080,00 €/mq = € **41.040,00**(quarantumilaquaranta,00)

TOTALE

€ 474.260,00 + € 41.040,00 = € **515.300,00** (cinquecentoquindicimilatrecento,00)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO NR. 1 (1/4 di proprietà)

Valore immobile A € 474.260,00 + Valore immobile B € 41.040,00 = € **515.300,00**

€ 515.300,00 / 4 = € 128.825,00

A tale importo il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento, nella misura del 15%, dovuto alla evidente bassa appetibilità di mercato dovuto alla quota di proprietà proposta ed oggetto di valutazione, pari ad 1/4; pertanto:

(€ 128.825,00 - 15%) = € **109.501,25** (centonovemilacinquecentouno,25)

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 DI CUI AL LOTTO NR.1 (1/4 di proprietà)

(€ 109.501,25 - 20%) = € 87.601,00 ≈ **87.600,00** (ottantasettemilaseicento,00)

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. Visura catastale per nominativo contenente le unità – lotto 1;
5. Ispezione ipotecaria ventennale aggiornata al 28.05.2024;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 1;
7. Valori OMI zona C6 – Brescia;

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:

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

<u>Quota di proprietà:</u>	1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà –
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immobile stimato:</u>	1/4 di proprietà
<u>Divisibilità dell'immobile</u>	L'unità immobiliare facente parte del lotto non si ritiene comodamente divisibile.
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 55.543,76
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 44.435,00
<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 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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

***NOTA**

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata.

LOTTO NR 2 di 4

<u>1</u>	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	<u>Pag. 19</u>
<u>2</u>	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	<u>Pag. 20</u>
<u>3</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>Pag. 23</u>
<u>3.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>Pag. 24</u>
<u>3.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u>	<u>Pag. 24</u>
<u>3.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u>	<u>Pag. 25</u>
<u>4</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 25</u>
<u>5</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 26</u>
<u>6</u>	<u>Analisi estimativa</u>	<u>Pag. 26</u>
<u>7</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	<u>Pag. 28</u>
<u>8</u>	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	<u>Pag. 29</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 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 aggiornamento del presente rapporto di valutazione, il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzato però da una stabilità dei prezzi nonostante una riduzione delle compravendite.	

2- Descrizione dell'unità immobiliare 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 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

- 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 principale:

Superficie

Indice mercantile

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

***NOTA**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi: 2	<input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N.1 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Complesso	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE <input checked="" type="checkbox"/> (non reperita) <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> 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 Non risultante dalla documentazione visionata
- Cessioni diritti edificatori Non risultante dalla documentazione visionata

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Dalla documentazione visionata non risultano.
- X Vincoli ambientali Art. 136 lett. d – D.M. 14.01.63 pubblicato su G.U. n. 35 del 07.02.63 (nr. 12 – cono panoramico) – Vedi Tavola V-PR 11 del PGT vigente.
- Vincoli paesaggistici Dalla documentazione visionata non risultano.

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 Epigrafe, 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 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 avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o 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 dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.

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 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visure generica per soggetto;
- 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 Curatore fallimentare per il procedimento in Epigrafe, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenda 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 urbanistica 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 la [REDACTED] nata a [REDACTED], rogato il [REDACTED] dal Notaio [REDACTED] – Reg. Generale n. [REDACTED] – Reg. Particolare nr. [REDACTED] del [REDACTED]

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative No
Condizioni limitative No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

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

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

4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

Non risulta costituito formalmente un condominio.

Rientrano tra gli oneri a carico dell'acquirente, le spese necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare.

*Nota

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione

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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

***Nota**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

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 2023, 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	2.300,00 €/mq	2.900,00 €/mq
Autorimesse	Normale	1.350,00 €/mq	1.600,00 €/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	1.840,00 €/mq
Autorimesse	1.080,00 €/mq

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 2 PER INTERA PROPRIETA'

ABITAZIONE:

144,61 mq x 1.840,00 €/mq = **€ 266.082,40** (duecentosessantaseimilaottantadue,40)

AUTORIMESSA

0,00 mq x 910,00 €/mq = **€ 0,00**

TOTALE

€ 266.082,40 a cui dedurre € 4.700,00 come spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, si ottiene un importo pari ad **€ 261.382,40** (duecentosessantunomilatrecentottantadue,40)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO NR. 2 (1/4 di proprietà)

261.382,40 / 4 = € 65.345,60

A tale importo il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento, nella misura del 15%, dovuto alla evidente bassa appetibilità di mercato dovuto alla quota di proprietà proposta ed oggetto di valutazione, pari ad 1/4; pertanto:

(€ 65.345,60 - 15%) = € 55.543,76 (cinquantacinquemilacinquecentoquarantatre,76)

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 DI CUI AL LOTTO NR.2 (1/4 di proprietà)

(€ 55.543,76 - 20%) = € 44.435,00 (quarantaquattromilaquattrocentotrentacinque,00)

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. Visura catastale per nominativo contenente le unità – lotto 2;
5. Ispezione ipotecaria ventennale aggiornata al 28.05.2024;
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:

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

IMMOBILE D

<u>Quota di proprietà:</u>	1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà –
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immobile stimato:</u>	1/4 di proprietà

IMMOBILE D

<u>Quota di proprietà:</u>	1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà –
<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 non si ritengono comodamente divisibili.
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 67.643,25
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 54.115,00
<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 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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

***NOTA**

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata.

LOTTO NR 3 di 4

<u>1</u>	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	<u>Pag. 33</u>
<u>2</u>	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	<u>Pag. 34</u>
<u>3</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>Pag. 37</u>
<u>3.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>Pag. 37</u>
<u>3.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u>	<u>Pag. 39</u>
<u>3.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u>	<u>Pag. 39</u>
<u>4</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 39</u>
<u>5</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 40</u>
<u>6</u>	<u>Analisi estimativa</u>	<u>Pag. 40</u>
<u>7</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	<u>Pag. 42</u>
<u>8</u>	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	<u>Pag. 43</u>

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 e sottotetto. Competono parti comuni al piano terra e sottotetto.
<u>Tipologia edilizia dei fabbricati</u>	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.
<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 aggiornamento del presente rapporto di valutazione, il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzato però da una stabilità dei prezzi nonostante una riduzione delle compravendite.

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 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

X Rilievo
X 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	m ²	34,66	35,00 % (12,13 mq)
Balconi coperti	m ²	17,52	35,00 % (6,13 mq)
Balconi scoperti (è ricompresa la scala esterna)	m ²	17,21	25,00 % (4,30 mq)
Autorimessa	m ²	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

***NOTA**

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi: 2	<input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N.1 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Complesso	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE <input checked="" type="checkbox"/> (non reperita) <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> 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 Non risultante dalla documentazione visionata
- Cessioni diritti edificatori Non risultante dalla documentazione visionata

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici Dalla documentazione visionata non risultano.
- X Vincoli ambientali Art. 136 lett. d – D.M. 14.01.63 pubblicato su G.U. n. 35 del 07.02.63 (nr. 12 – cono panoramico) – Vedi Tavola V-PR 11 del PGT vigente.
- Vincoli paesaggistici Dalla documentazione visionata non risultano.

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 Epigrafe, 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.

***Nota**

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 avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o 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 dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.

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:

- visura generica per soggetto;
- planimetrie catastali.

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 Curatore fallimentare per il procedimento in Epigrafe,, 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 la [REDACTED] nata a [REDACTED], rogato il [REDACTED] dal Notaio [REDACTED] – Reg. Generale n. [REDACTED] – Reg. Particolare nr. [REDACTED] del [REDACTED].

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative No
Condizioni limitative No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

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

Si invita a visionare l’allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

Non risulta costituito formalmente un condominio.

***Nota**

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell’offerta, a verificare l’eventuale variazione di vincoli opponibili all’acquirente dopo il deposito della valutazione.

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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

*Nota

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

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 2023, 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	2.300,00 €/mq	2.900,00 €/mq
Autorimesse	Normale	1.350,00 €/mq	1.600,00 €/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	1.840,00 €/mq
Autorimesse	1.080,00 €/mq

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 3 PER INTERA PROPRIETA'

ABITAZIONE:

163,11 mq x 1.840,00 €/mq = **€ 300.122,40** (trecentomilacentotredici,40)

AUTORIMESSA

16,72 mq x 1.080,00 €/mq = **€ 18.057,60** (diciottomilacinquantasette,60)

TOTALE

€ 300.122,40 + € 18.057,60 = **€ 318.180,00** (trecentodiciottomilacentottanta,00)

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 3 (1/4 di proprietà)

Valore proprietà **immobile C** € 300.122,40 + Valore proprietà **immobile D** € 18.057,60 = **€ 318.180,00**

€ 318.180,00 / 4 = € 79.575,00

A tale importo il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento, nella misura del 15%, dovuto alla evidente bassa appetibilità di mercato dovuto alla quota di proprietà proposta ed oggetto di valutazione, pari ad 1/4; pertanto:

(€ 79.575,00 - 15%) = € 67.643,25 (sessantasettemilaseicentoquarantatre,25)

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')

(€ 67.643,25 - 20%) = € 54.114,60 ≈ 54.115,00 (cinquantaquattromilacentocinquindici,00)

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. Visura catastale per nominativo contenente le unità – lotto 3;
5. Ispezione ipotecaria ventennale aggiornata al 28.05.2024;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 3;
7. Valori OMI zona C6 – Brescia;



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:

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

<u>Quota di proprietà:</u>	1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà – 1/4 proprietà –	
<u>Diritto di proprietà</u> <u>Immagine stimato:</u>	1/4 di proprietà	
<u>Divisibilità dell'immobile</u>	L'unità immobiliare facente parte del lotto non si ritiene comodamente divisibile.	
<u>Più probabile valore di mercato del lotto:</u>	€ 12.604,43	
<u>Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</u>	€ 10.100,00	
<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 Si No
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immagine 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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

***NOTA**

- Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione e della relazione notarile ivi allegata.

LOTTO NR 4 di 4

<u>1</u>	<u>Inquadramento immobili costituenti il lotto</u>	<u>Pag. 46</u>
<u>2</u>	<u>Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione</u>	<u>Pag. 47</u>
<u>3</u>	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	<u>Pag. 48</u>
<u>3.1</u>	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	<u>Pag. 49</u>
<u>3.2</u>	<u>Rispondenza catastale</u>	<u>Pag. 52</u>
<u>3.3</u>	<u>Verifica della titolarità</u>	<u>Pag. 52</u>
<u>4</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 53</u>
<u>5</u>	<u>Formalità, vincoli, oneri non a carico dell'acquirente</u>	<u>Pag. 53</u>
<u>6</u>	<u>Analisi estimativa</u>	<u>Pag. 54</u>
<u>7</u>	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	<u>Pag. 55</u>
<u>8</u>	<u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	<u>Pag. 56</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 al piano primo e sottotetto. Competono parti comuni al piano terra e sottotetto.	
<u>Tipologia edilizia dei fabbricati</u>	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.	
<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 aggiornamento del presente rapporto di valutazione, il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzato però da una stabilità dei prezzi nonostante una riduzione delle compravendite.	

2. Descrizione dell'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

X Rilievo
X 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
x SEL - Superficie Esterna Lorda
x SIL - Superficie Interna Lorda
x SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione

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

*NOTA

Le misure summenzionate sono dedotte parzialmente dalle planimetrie catastali, quindi suscettibili a margine di errore. Le superfici derivate da difformità urbanistiche e con destinazioni diverse, non sono state contemplate nel calcolo delle superfici.

Secondo il principio stabilito dalla disciplina, le parti comuni a più unità immobiliari non vanno a formare la superficie commerciale. Ciò non toglie, però, che tali entità siano economicamente rilevanti e possano concorrere alla formazione del prezzo di mercato dell'immobile, sono state quindi prese in considerazione nella determinazione del valore unitario.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano secondo – ultimo piano
Ascensore:	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi: 0	<input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 0 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 0 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 0 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 0 <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N.0 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni (non presente)
Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente Alimentazione: teleriscaldamento Sistema di emissione: termosifoni
Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input type="checkbox"/> Presente: sufficienti condizioni <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Complesso	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE <input checked="" type="checkbox"/> (non reperita) <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> 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"

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | Non risultante dalla documentazione visionata |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | Non risultante dalla documentazione visionata |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | Dalla documentazione visionata non risultano. |
| X Vincoli ambientali | Art. 136 lett. d – D.M. 14.01.63 pubblicato su G.U. n. 35 del 07.02.63 (nr. 12 – cono panoramico) – Vedi Tavola V-PR 11 del PGT vigente. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | Dalla documentazione visionata non risultano. |

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> 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 Epigrafe, 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 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 avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale acquirente o 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 dalle risultanze che potrebbero derivare dalla realizzazione di un rilievo puntuale da eseguirsi in loco.

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	6	Cat. C/3	7	45 mq	127,82 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visura generica per soggetto;
- planimetrie catastali.

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 Curatore fallimentare per il procedimento in Epigrafe,, 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 la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], rogato il [REDACTED] dal Notaio [REDACTED] – Reg. Generale n. [REDACTED] – Reg. Particolare nr. [REDACTED] del [REDACTED]

Condizioni limitanti

Assunzioni limitative No
Condizioni limitative No

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

Non risulta costituito formalmente un condominio.

Rientrano tra gli oneri a carico dell'acquirente, le spese necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare.

*Nota

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione

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

Si invita a visionare l'allegata relazione ventennale (cfr. allegato 5) aggiornata al 28.02.2024, a firma del Geometra Francesco Colombi; detto elaborato forma parte integrante e sostanziale del rapporto di valutazione.

*Nota

Considerata la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima e da quanto summenzionato, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare l'eventuale variazione di vincoli opponibili all'acquirente dopo il deposito della valutazione.

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 2023, 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	1.550,00 €/mq	1.750,00 €/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	1.085,00 €/mq

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 4 PER INTERA PROPRIETA'

LABORATORIO

59,00 mq x 1.085,00 €/mq = € 64.015,00 (sessantaquattromilaquindici,00) a cui dedurre € 4.700,00 per la regolarizzazione edilizio urbanistica e catastale = € 59.315,00 (cinquantanovemilatrecentoquindici,00).

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO NR. 4 (1/4 di proprietà)

Valore immobile D €59.315,00 / 4 = € 14.828,75

A tale importo il sottoscritto ritiene di applicare un ulteriore deprezzamento, nella misura del 15%, dovuto alla evidente bassa appetibilità di mercato dovuto alla quota di proprietà proposta ed oggetto di valutazione, pari ad 1/4; pertanto:

(€ 14.828,75 - 15%) = € 12.604,43 (dodicimilaseicentoquattro,43)

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 DI CUI AL LOTTO NR.4 (1/4 di proprietà)

(€ 12.604,43 - 20%) = € 10.083,55 ≈ 10.100,00 (diecimilacento,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. Visura catastale per nominativo contenente le unità – lotto 4;
5. Ispezione ipotecaria ventennale aggiornata al 28.05.2024;
6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 4;
7. Valori OMI zona C6 – Brescia.

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: 29 febbraio 2024