

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 109 / 2023

Giudice delegato:

Dott. Marco Marullo.

Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutati:

OMISSIS



Intervenuti alla data di stima

Non risulta nessun intervenuto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato

Arch. GUALTIERO CIGOLINI

con sede presso Via Zanardelli, 30 – 25068 – Sarezzo (Bs)

CF. CGL GTR 72T16 D918P P.IVA 02081340982

Tel. 339 7313251

Fax 030 802861

Mail: gualtiero.cigolini@gmail.com

Pec: gualtiero.cigolini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto all'Albo/Ordine di degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori
della Provincia di Brescia al nr. 1838



Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date importanti

Nomina dell'esperto in data : 13.04.2023;

Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data : 28.04.2023;

Data della consegna del rapporto di valutazione in data: 05.08.2023;

Fissata udienza per la determinazione della modalità di vendita in data: 05.09.2023;

Fissata nuova udienza per la determinazione della modalità di vendita in data: 09.11.2023;

Per cui la data ultima per la consegna del rapporto di valutazione è il 10.10.2023;



Identificazione dei lotti

LOTTO

Descrizione sintetica: Appartamento sito al piano secondo in edificio condominiale denominato "Condominio OMISSIS" disposto su n. 6 piani fuori terra ed un piano interrato. La palazzina è composta da un totale di n. 20 unità abitative, presenti al piano interrato autorimesse condominiali e cantine, ed un piano sottotetto. Presenti le parti comuni condominiali. L'appartamento oggetto di stima è dotato di cantina esclusiva, non è dotato di autorimessa.

Presente scala condominiale interna dotata di ascensore condominiale che conduce ai vari livelli in cui si trovano le unità immobiliari. Accesso carraio comune in lato Est e accesso pedonale da Via OMISSIS n. 39 al piano terra in lato Sud al vano scala che conduce fino all'appartamento oggetto di stima sito al piano secondo del condominio. Entrambi gli accessi affacciano su Via OMISSIS.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di Brescia, in Via OMISSIS.

Identificativi catastali:

Quota di proprietà: ½ per Sig. OMISSIS e ½ per Sig.ra OMISSIS

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: non possibile.

Più probabile valore in libero mercato: €. **62.750,00.** (sessantaduemilasettecentocinquantaeuro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): €. **50.200,00.** (cinquantamiladuecento euro/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina ____

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina ____

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina ____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 29
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco immobili:

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio OMISSIS Particella OMISSIS Subalterno OMISSIS per 1/1

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

1. TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio OMISSIS del 21/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

1-Anteriormente al ventennio il fabbricato comprendente l'immobile di cui trattasi (allora censito in Catasto Fabbricati in Comune di Brescia sezione OMISSIS), era in piena proprietà della Sig.ra OMISSIS, nata a Brescia (BS) il OMISSIS, in forza di atto in data OMISSIS di rep. Boletti Angelo.

2-In forza della successione legittima alla madre Sign.ra OMISSIS, apertasi in data OMISSIS, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Brescia in data OMISSIS e trascritta a Brescia in data OMISSIS, l'immobile, censito in Catasto Fabbricati in Comune di OMISSIS mappale OMISSIS, è passato in piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno ai Sig.ri:
OMISSIS, nato a Brescia (BS) il OMISSIS, e
OMISSIS, nata a Brescia (BS) il OMISSIS .

3-In forza di atto di compravendita in data OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS, trascritto a OMISSIS, l'immobile, censito in Catasto Fabbricati in Comune di OMISSIS, è passato in piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno ai signori:

OMISSIS, Nato a OMISSIS (Bangladesh) il OMISSIS, Cod.Fisc. OMISSIS;
e
OMISSIS, Nata a OMISSIS (Bangladesh) il OMISSIS – Cod.Fisc. OMISSIS;

LIBERTA':

L'unità immobiliare in oggetto risulta librea da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, quali ipoteche, oneri o altri vincoli in genere e comunque da trascrizioni preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai nn. 1),2),3) e 4), dell'art. 2643 C.C., fatta eccezione per le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS, pre complessivi Euro 280.000,00 (duecentoottantamila), concessa con atto del Notaio OMISSIS, a favore della:
“OMISSIS”, C.F. OMISSIS.



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
2. Inquadramento dell'immobile.....	7
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4. Audit documentale e Due Diligence 4	20
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 5.....	20
4.2 Rispondenza catastale 6.....	23
5. Verifica della titolarità 7.....	25
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 8	27
7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	27
8. Analisi estimativa	28
9. Riepilogo dei valori di stima.....	30
LOTTO.....	30
10. Dichiarazione di rispondenza	31
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	32
Bibliografia	88

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

Al fine di poter redarre la presente perizia sono stati effettuati:

- 1- presa visione presso il Tribunale di Brescia e download documentazione dal portale telematico 10.05.2023.
- 2- Primo sopralluogo esterno luoghi in data 23.05.2023, in presenza dal Sig. OMISSIS, collaboratore del custode Avv. OMISSIS. Non si è riusciti ad accedere agli immobili in quanto il custode non aveva le chiavi per accedervi.
- 3- Secondo sopralluogo con accesso all'immobile accompagnato dal Sig. OMISSIS, collaboratore del custode Avv. OMISSIS, con apertura dell'unità immobiliare in data 12.06.2023.
- 4- Ricezione copia atto di provenienza dall'Archivio Notarile di Brescia, del Notaio OMISSIS in data 22.06.2023.
- 5- Richiesta accesso atti presso il Comune di **Brescia** per visione documentazione autorizzativa, autorizzazioni ecc. in data 13.07.2023.
- 6- Integrazione dati richiesta accesso atti presso il Comune di **Brescia** per visione documentazione autorizzativa, autorizzazioni ecc. in data 02.08.2023.
- 7- Accesso agli uffici del Comune di Brescia e presa visione atti ufficiali con ritiro documentazione in data 30.08.2023.
- 8- A seguito di richiesta, ricevuto dall'Amministratore di condominio, OMISSIS, le spese arretrate implicabili al proprietario dell'immobile. Documento ricevuto in data 28.09.2023.
- 9- richiesta di estratti mappa, visure storiche catastali, schede catastali, elaborati di subalternazione, ispezioni ipotecarie etc. in data 02.10.2023.
- 10- Indagini di mercato e ricerca comparabili in zona per verifica possibile valore di mercato fino alla data del 03.10.2023.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione: ²

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

Frazione

Località

- Quartiere
- Via OMISSIS
- Civico n. OMISSIS



Zona: Centro storico

- Urbana Centrale
- Semicentrale
- Periferica

- Extra Urbana Agricola
- Artigianale
- Industriale

Residenziale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile ³

- residenziale
- direzionale - ufficio ⁴
- commerciale
- turistico-ricreativo
- industriale
- artigianale
- terziario ⁵
- sportivo
- agricolo



Tipologia immobiliare ⁶

- Terreno: terreni edificabili
 Fabbricato: Appartamento con cantina in edificio condominiale torre composto da n. 6 piani fuori terra ed un piano interrato, sito al piano secondo, raggiungibile tramite rampa scale condominiale dotata di ascensore, non dotato di autorimessa, annesse parti comuni.

Indicare stato di conservazione:

- nuovo ⁷
 ristrutturato ⁸
 seminuovo ⁹
 usato ¹⁰
 rudere ¹¹

Indicare se l'immobile è:

- indipendente palazzina di n. ... unità;
 condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati ¹²

- fabbricato storico
 fabbricato singolo
 edificio in linea a schiera
 fabbricato in edificio condominiale a torre
 fabbricato quadrifamiliare a stella
 fabbricato rurale
 artigianale
 terziario
 sportivo
 agricolo

Tipologia edilizia unità immobiliari ¹³

- appartamento al Piano Secondo
 appartamento (attico)
 appartamento (loft ¹⁴)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 autorimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione: struttura portante in calcestruzzo armato, muratura portante e cassa vuota, cemento armato per travi, balconi, gronde e vani scale. pilastri e cordoli, balconi rampe scale e gronde.
- Solai: solai in latero-cemento con travetti prefabbricati, travi in cemento armato.
- Copertura: una parte del condominio ha la copertura piana con guaine isolanti a formare una terrazza, un'altra parte ha il tetto a falde a padiglione con copertura in tegole di cemento scure. Le gronde sono in calcestruzzo armato. Le lattonerie in lamiera preverniciata in discreto stato di manutenzione.

- Murature perimetrali: da una analisi a vista sono presenti murature portanti in laterizio ed a cassa vuota miste, travi e pilastri in C.A. Edificio intonacato in discreto stato di manutenzione.
- Coibentazioni / isolamenti: non è presente coibentazione ne interna ne cappotto esterno, solo alcune parti delle pareti perimetrali dovrebbero essere dotate di cassa-vuota.
- Infissi Esterni: I serramenti sono in legno a vetro semplice in lastra singola. Verniciati a smalto bianchi, presenti tapparelle esterne a cassonetto per finestre e portefinestre. Portoncino in legno semplice (non blindato), che affaccia sul vano scala condominiale. Il portoncino è stato forzato leggermente per effettuare l'eccesso ai luoghi con il custode. Pessimo stato di manutenzione. Presumibilmente da sostituire.
- Infissi Interni: Le porte interne sono originarie de"epoca di costruzione dell'immobile, in legno con mostra interna in vetro stampato. Maniglie in metallo decorate. Mediocre stato di manutenzione.
- Pavimenti: I locali sono pavimentati in marmo seminato a palladiana di vari colori e miscele, levigati lucidi, in mediocre stato di manutenzione Cambia il colore dei marmi nelle varie stanze. Il pavimento del bagno è pavimentato in piastrelle di marmo graniglia nero levigate. Il balcone è pavimentato in gres rosso rettangolare bordato a perimetro da soglia in marmo di botticino. La scala condominiale è rivestita in marmo di botticino e i pianerottoli in quadrotti di marmo levigati, le alzate dei gradini sempre in marvo presumibilmente "verde Alpi".
- Rivestimenti: Nel bagno i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica smaltate rettangolari, di colore beige lucido, con rivestimento fino ad altezza di circa 1,50 mt. Originarie dell'epoca di costruzione dell'edificio. Circa metà anni '60. Il tutto in mediocre stato di manutenzione. La cucina è in parte rivestita in piastrelle di ceramica di due tipi differenti, bianche smaltate, on un rivestimento di altezza circa 1,50 mt. Mediocri condizioni manutentive.
- Impianto riscaldamento: Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma murale posizionata in cucina all'interno di una nicchia. Presenti radiatori a parete verniciati bianchi in lamiera originari dell'epoca di costruzione dell'edificio. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia.
- Impianto sanitario: Impianto sottotraccia per i bagni, e per la cucina. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale autonoma. Presente un bagno, dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. I sanitari sono in ceramica smaltata bianca e rubinetterie cromate. Mediocre lo stato di manutenzione.
- Impianto gas: Presente piano cottura a gas in cucina, allaccio caldaia in cucina, presenti tubazioni per installazione contatore del gas sotto la finestra della cucina, ma assente i contatore stesso.
- Impianto elettrico: Presente impianto elettrico sottotraccia, con frutti in resina bianchi e placche in alluminio originari dell'epoca di costruzione dell'immobile. Impianto datato. Cattivo stato di manutenzione.
- Impianto climatizzazione: non presente.

- Altri impianti rilevanti: nulla da segnalare.
- Fonti rinnovabili: non presenti.
- Finiture esterne: immobile in discrete condizioni di manutenzione generali, non sono stati effettuati lavori importanti negli ultimi anni, edificio pressochè originale rispetto all'epoca di costruzione, risalente al 1962 circa. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Le aperture sono dotate di tapparelle come oscuranti in pvc di colore chiaro, in alcuni appartamenti è visibile la loro sostituzione. I balconi sono dotati di ringhiere dal semplice disegno in ferro verniciate a smalto. I serramenti esterni sono in legno o similare. I balconi sono pavimentati in grès rosso antigelivo. I davanzali i contorni e le soglie esterne alle finestre e portefinestre sono in marmo di Botticino di spess. 3 cm. Le lattonerie del fabbricato sono in lamiera preverniciata. I cancelli e le ringhiere esterne e le inferriate sono in ferro verniciato a smalto in normali condizioni di manutenzione.
- N. totale piani fuori terra: n. 6 (tutta la palazzina).
- N. totale piani interrati: n. 1
- Altro:

- Dimensione** ¹⁵
- Piccola : fino a 70 mq
 - Media : da 70 mq a 120 mq
 - Grande : oltre i 120 mq

- Caratteri domanda e offerta** ¹⁶
- Ipotetico lato acquirente:
 - Privato
 - Società immobiliare
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore:
 - Privato
 - Società
 - Ente
 - Fallimento

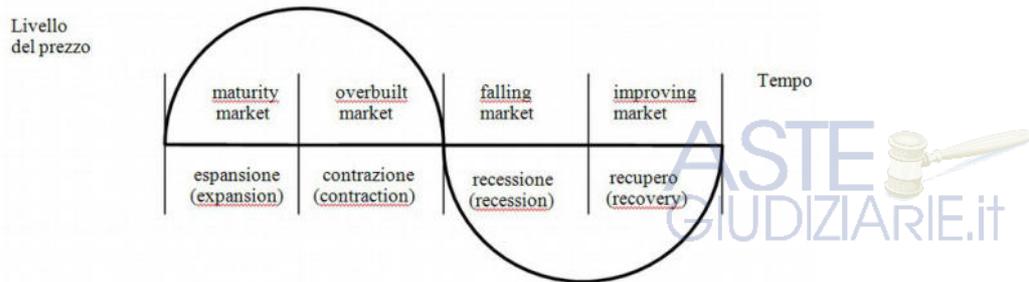
- Forma di mercato** ¹⁷
- Concorrenza monopolistica ¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁹
 - Oligopolio ²⁰
 - Monopolio ²¹
 - Monopolio bilaterale ²²

- Filtering** ²³
- Assente
 - Up
 - Down

- Fase del mercato immobiliare** ²⁴
- Recupero ²⁵
 - Espansione ²⁶
 - Contrazione ²⁷
 - Recessione ²⁸ : domanda scarsa (falling Market)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico.





3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica del bene³⁰

LOTTO 1

Immobile oggetto di stima corrisponde ad un appartamento sito al piano secondo dotato di cantina esclusiva al piano interrato, facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio OMISSIS" disposto su 6 piani fuori terra ed un piano interrato. Composto da complessivamente da circa 20 unità immobiliari residenziali, e un piano interrato con autorimesse e cantine, comprese tutte le parti condominiali.

Il condominio affaccia sia su Via OMISSIS, nelle immediate vicinanze di Via Cremona, non lontano dal centro storico della Città di Brescia (circa 2 km).

Si accede al vano scala condominiale al civico n. OMISSIS, percorrendo l'atrio comune, le scale condominiali o ascensore, si raggiunge il piano secondo. Vano scala, dotato di ascensore condominiale.

L'appartamento oggetto di stima è posizionato al piano secondo, con ingresso nell'atrio e nel corridoio centrale su cui affacciano le stanze che compongono la residenza. In sequenza, soggiorno, zona cottura, due camere da letto, un bagno, un balcone accessibile dal soggiorno.

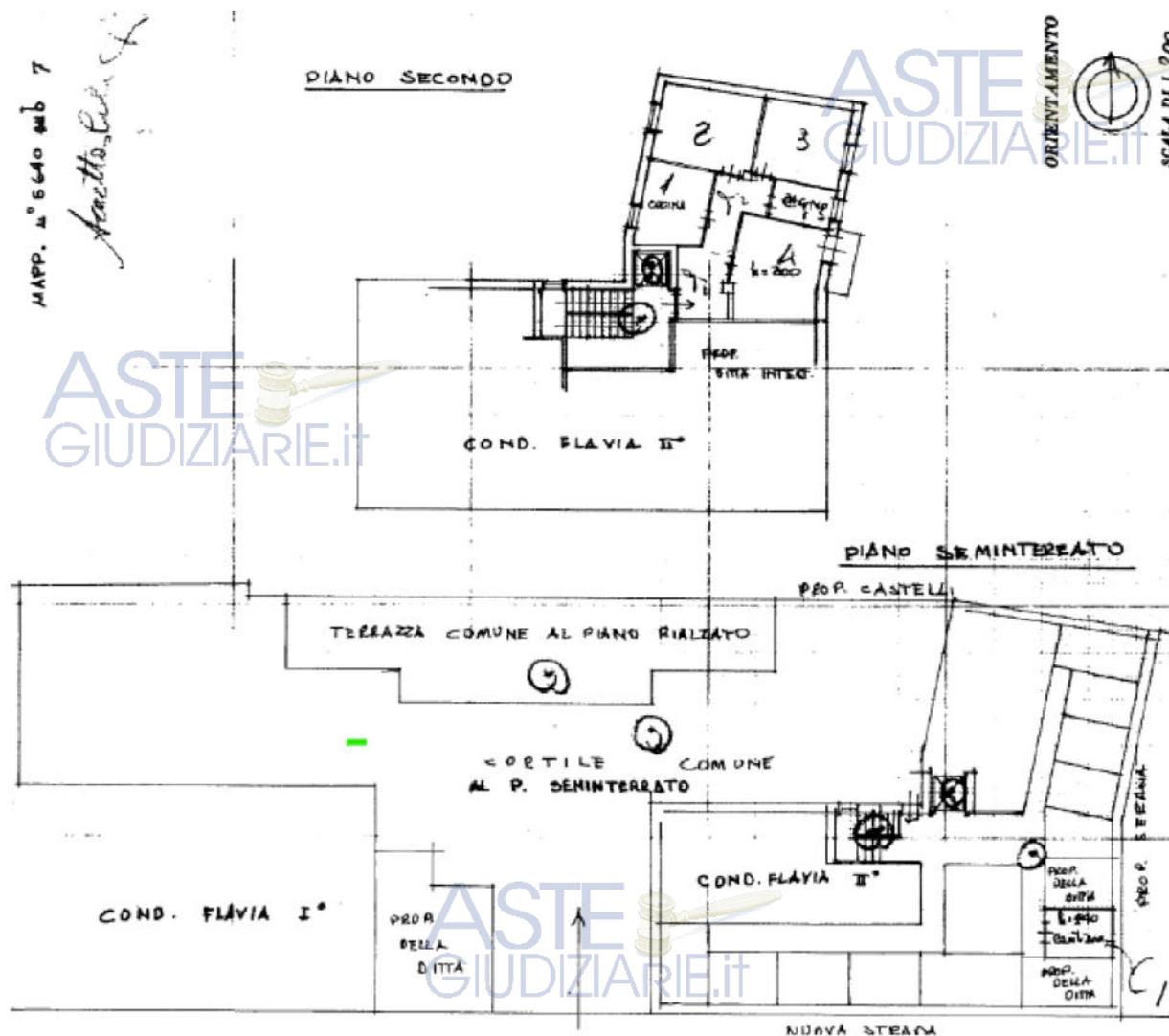
L'immobile è dotato di finiture datate, in cattivo stato di manutenzione al momento del sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Planimetria indicativa fuori scala: destinazione residenziale.



Appartamento al piano secondo con vano scala condominiale (disegno non in scala) e cantina al piano seminterrato

Identificazione catastale ³¹

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Comune di Brescia – Provincia di Brescia |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio OMISSIS
<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Particella OMISSIS
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno OMISSIS, piano 2. (civico OMISSIS). |
- Cat. A/2, classe 5, Consistenza 5,5 vani. Superficie catastale 82 m2, Totale escluse aree scoperte 82 m2. Rendita catastale € 852,15 euro (residenziale).

Confini

Residenza di cui al sub 7.

- Nord a confine con altra proprietà, lotto edificato.

- Sud condina con altro appartamento facente parte del condominio.
- Est affaccia su un piccolo giardino sottostante e su Via OMISSIS
- Ovest affaccia sul cortile interno condominiale.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Verifiche dimensionali con planimetrie in possesso durante il sopralluogo.

Data del sopralluogo:

12.06.2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (rilievo effettuato)

Criterio di misurazione

SEL³² - Superficie Esterna Lorda

SIL³³ - Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale: m² **79,10.**

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m2 2,70	33%
<input type="checkbox"/> Terrazza (nr.1)	m2	
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2 5,60.	30%
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	
<input type="checkbox"/> Portico	m2	
<input type="checkbox"/> Pergolato	m2	
<input type="checkbox"/> Autorimesse	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva - giardino	m2	
<input type="checkbox"/> Area comune ⁴¹	m2	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	
Superficie commerciale	m2 81,67.	

Individuazione delle parti comuni

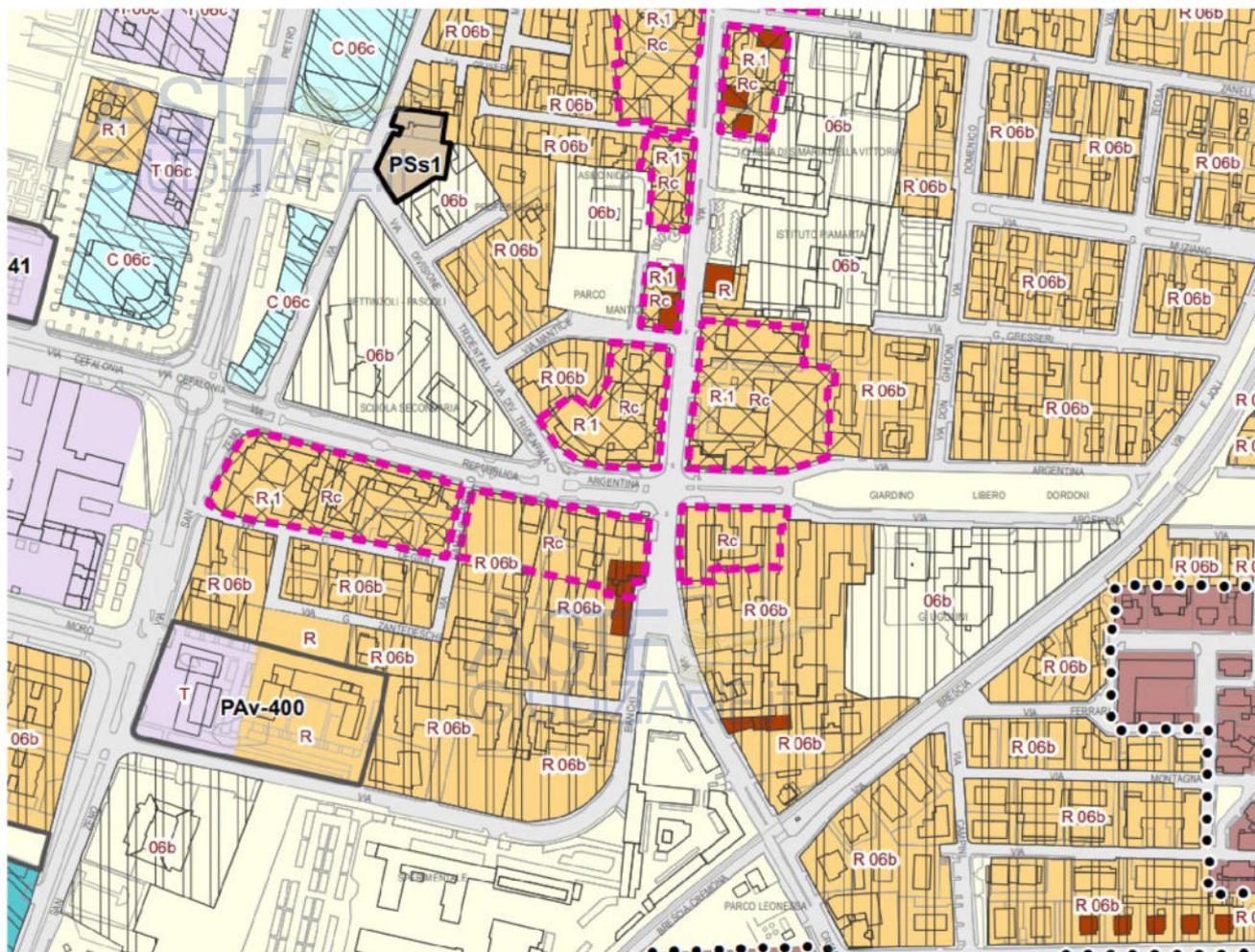
- Assenti
- Presenti:

Estratto NTA del PGT del Comune di BRESCIA: (ZONA R.1 Rc).



R.1 - Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

Rc - Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)



Art. 81. Tessuti di recente formazione

Descrizione

Sono le parti di città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo

Finalità

il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato. All'interno possono essere individuate aree ed edifici assoggettati a e progetti speciali e/o a disciplina particolare.



Interventi ammessi e modalità

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo, Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione e deve rispettare i parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10
- Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano; potrà essere consentita una misura inferiore di allineamenti preesistenti. Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell'Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

R - Tessuto a prevalente destinazione residenziale

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse: le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), , Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante. Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56. Salvo diversa indicazione contenute nella tavola V-PR02 In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Rc - Tessuto a prevalente destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali



Il PGT individua all'interno del tessuto a prevalente destinazione residenziale quelle aree prevalentemente residenziali la cui struttura tipologica e sociale permette la coesistenza con gli esercizi commerciali, posti principalmente al piano terra degli edifici stessi. I piani terra degli edifici dovranno prevedere la destinazione d'uso commerciale (con esclusione di media oltre i 600 mq e grande struttura di vendita) le attività ricettive, la produzione di beni immateriali, le attività artigianali di servizio e i "Servizi e attrezzature di interesse generale". Tali attività dovranno essere presenti per una quota pari almeno al 75% della SIp prevista al piano terra. Le destinazioni di cui sopra sono estendibili anche ai piani diversi dal Piano Terra a condizione che vengano rispettate le condizioni di cui sopra. Sono fatte salve le altre prescrizioni relative al "Tessuto a prevalente destinazione residenziale".

Caratteristiche qualitative del lotto (indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano ⁴³ | Piano secondo |
| <input type="checkbox"/> Ascensore ⁴⁴ | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : vetustà – anni 60 |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> N.0 ascensori asserviti alla stessa u.i. |
| <input type="checkbox"/> N. servizi ⁴⁵ | N. 01 bagno piano secondo composto da: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> W.c. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Bidet |
| | <input type="checkbox"/> Doccia |
| | <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vasca |
| | <input type="checkbox"/> Vasca con doccia |
| | <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio |
| | <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno 60 anni circa – cattiva manutenzione |

Impianti in dotazione

- | | |
|-----------------|---|
| Riscaldamento: | <input checked="" type="checkbox"/> Presente – caldaia murale interna. |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Centralizzato |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| Alimentazione : | <input type="checkbox"/> assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> metano |
| | <input type="checkbox"/> teleriscaldamento |
| | <input type="checkbox"/> gpl |
| | <input type="checkbox"/> olio combustibile |
| | <input type="checkbox"/> elettrico |
| | <input type="checkbox"/> pompa di calore |
| | <input type="checkbox"/> biocombustibili |
| Tipo impianto : | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in acciaio verniciati |
| | <input type="checkbox"/> pavimento |
| | <input type="checkbox"/> aria |
| | <input type="checkbox"/> altro |



Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente - Vetustà anni circa.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se:	
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale:	
Solare termico (ACS acqua calda sanitaria):	<input type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni 60 circa
	<input type="checkbox"/> Assente	
Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni 60 circa
	<input type="checkbox"/> Assente	
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Impianto domotica elettrico	<input type="checkbox"/> Presente	Vetustà anni
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Manutenzione fabbricato ⁴⁶	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷	
	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹	
Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵¹	
	<input type="checkbox"/> Medio ⁵²	
	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵³	
Classe energetica	<input type="checkbox"/> A+	
	<input type="checkbox"/> A	
	<input type="checkbox"/> B	
	<input type="checkbox"/> C	
	<input type="checkbox"/> D	
	<input type="checkbox"/> E	
	<input type="checkbox"/> F	
	<input checked="" type="checkbox"/> G - presumibile	
	<input checked="" type="checkbox"/> non desumibile, non presente APE	
	<input type="checkbox"/> immobile esente da APE	
Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente
		<input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input type="checkbox"/> Assente non evidente
		<input checked="" type="checkbox"/> Presente, nelle immediate vicinanze di una



strada a forte traffico, la sostituzione dei serramenti migliorerebbe molto la situazione

- | | | |
|-------------------------------------|------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | Minimo | ⁵⁵ |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | ⁵⁶ |
| <input type="checkbox"/> | Massimo | ⁵⁷ |

Luminosità dell'immobile ⁵⁸

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | Minimo | ⁵⁹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | ⁶⁰ |
| <input type="checkbox"/> | Massimo | ⁶¹ |

Panoramicità dell'immobile ⁶²

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | Minimo | ⁶³ |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | ⁶⁴ |
| <input type="checkbox"/> | Massimo | ⁶⁵ |

Funzionalità dell'immobile ⁶⁶

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | Minimo | ⁶⁷ |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | ⁶⁸ |
| <input type="checkbox"/> | Massimo | ⁶⁹ |

Finiture dell'immobile ⁷⁰

- | | | |
|-------------------------------------|---------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo | ⁷¹ |
| <input type="checkbox"/> | Medio | ⁷² |
| <input type="checkbox"/> | Massimo | ⁷³ |

Note e segnalazioni

Sono presenti difformità lievi dimensionali nella documentazione catastale e nelle autorizzazioni edilizie presenti in Ufficio Tecnico del Comune di Brescia. Verifiche effettuate durante il sopralluogo e a seguito dell'accesso atti presso il Comune di Brescia.

4. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967:

Fabbricato anteriore 01/09/1967:

Fabbricato costruito in data 09/05/1962

Fabbricato costruito tra il 22.07.1965 e 11.05.1967

Fabbricato costruito prima del 31.10.1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di costruzione:

Licenza edilizia n. 1928 del 09/05/1962.

Lavori iniziati il 15/05/1968 e ultimati il 31/12/1969.

Concessione edilizia:

Variante a Concessione edilizia:

Permesso di costruire:

DIA:

Condono edilizio:

Pratica cementi armati:

Collaudo statico del 11/11/1961, vistato dalla prefettura di Brescia il 03/12/1961, col N. OMISSIS div. IV C.A.

Certificato di prevenzione incendi:

Nulla Osta con prescrizioni del Comando Provinciale dei VV.FF. Di Brescia in data 14/12/1960 N. OMISSIS prot.

Certificato Abitabilità:

Presente: rilascio in data 29/07/1962, pratiche ed. N. OMISSIS.

Assente:

Incompleta:

Elenco:

Indicare la documentazione visionata:

E' stata effettuata una richiesta di accesso presso gli uffici comunali e richiesta copia atti al Notaio che aveva effettuato il rogito ultimo, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Pratiche edilizie autorizzative e di variante;
- Richiesta di agibilità fabbricati (o licenza d'uso);
- Documenti riguardanti il collaudo statico;
- Documentazione catastale;
- Documentazione riguardante atti di provenienza;

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente – PGT Comune di Brescia.

Adottato

- Convenzione Urbanistica: No
 Si -
- Cessioni diritti edificatori No
 Si e se si quale:

Significative limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: No
 Si e se si quale:

- Vincoli ambientali No
 Si e se si quale:

- Vincoli paesaggistici No
 Si e se si quale:

- Storico architettonica No
 Si e se si quale:

- Presenza di significative opere abusive** No
 Si e se si quale:

- Altro:** No
 Si e se si quale:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr.1838, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla 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 citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Si sono evidenziate lievi difformità nella distribuzione interna dei locali, che potranno essere oggetto di sanatoria presso gli uffici competenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché...
- Sì, perché, sono varianti interne distributive derivanti anche dalla assenza di quote ben definite e specifiche sui disegni autorizzativi.

Costo ipotizzabile per la regolarizzazione edilizia in caso di sanatoria circa €. 2.000,00.

La verifica urbanistica si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Note : la due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Unità immobiliare identificabile al Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di Brescia - Via OMISSIS (catastalmente), Via OMISSIS (numero civico effettivo).

LOTTO:

Sezione NCT - Foglio OMISSIS – particella OMISSIS:

- **Sub.** OMISSIS, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 82 m2, escluse le aree scoperte 82 m2, Rendita €. 852,15.

Documentazione visionata:



- Direttamente presso Agenzia del Territorio (reperite le visure storiche, e le planimetrie catastali dell'edificio).
 Da siti web

Elenco documentazione visionata:

- Visura terreni
 Visura immobile
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

- Diretto in loco
 Desunto graficamente da:
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (gg/mm/aa):

Prima visura storica in data **21/03/2023**.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1838, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili identificabile al Foglio n. .. mappale ..., sub. sia per le visure storiche dell'immobile, che per le planimetrie.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile identificabile al Foglio n. OMISSIS mappale OMISSIS per le seguenti motivazioni: riscontrate difformità dimensionali zona cottura e lieve difformità nel disbrigo fra le camere da letto. Difformità di lieve entità.

Costo ipotizzabile per la regolarizzazione delle planimetrie in caso di sanatoria circa €. 600,00.

Note: *la due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.*



5. Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

Foglio OMISSIS mappale OMISSIS: - subalterno OMISSIS (quota 1/1);



Tipo di atto: Compravendita

Notaio: Dott. OMISSIS

Data atto: 10/11/2005

Repertorio: REP. N. OMISSIS RACC. N. OMISSIS.

Registrato a Brescia il 18/11/2005, al N. OMISSIS ;

Estremi trascrizione: Trascritto a Brescia il 21/11/2005, Reg.Gen. OMISSIS e Reg. Part. V r.p.

Quota di proprietà: Intera 1/1 :



Parte: indicare quota [1 / 2] : Sig. OMISSIS
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
e
OMISSIS
Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
per sub. OMISSIS e parti comini ad altre unità immobiliari.

Usufrutto No
 Si e se si indicare il nominativo:

Nuda proprietà No
 Si e se si indicare il nominativo:



Condizioni limitanti particolari desunte dall'atto di provenienza

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione ipotecaria ventennale allegata al presente rapporto di valutazione ed alle ispezioni ipotecarie relative ai subalterni oggetto di perizia e del terreno su cui insistono.

Servitù a favore Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù : apparenti:
 da titolo:

Vincoli No
 Si e se si quali:

Oneri No
 Si e se si quali:

Pesi e gravami No – Spese condominiali non presenti.
 Si e se si quali:



Come da procedura esecutiva immobiliare a favore di OMISSIS. nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di OMISSIS, con sede in Roma - via OMISSIS - cod. fisc. OMISSIS, importo del precetto



€. 127.705,37 (centoventisettemilasettecentociqueeuro/37), oltre le spese, interessi ed accessori, oltre le spese del precetto .

Spese condominiali arretrate:

Dal prospetto ricevuto da parte dell'Amministratore condominiale OMISSIS, ricevuto via E-mail in data 28/09/2023, si ha un importo di rate per spese condominiali scadute pari ad **€.12.236,48.** (dodicimiladuecentotrentaseieuro/48).

Intervenuti in data:

non rinvenuti alla data odierna.

Attestato prestazione energetica

No

Si e se si quali:

Note e informazioni di carattere generale

Nulla da segnalare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Si è proceduto all'accesso all'immobile da parte in presenza del Sig. OMISSIS, collaboratore del custode Avv. OMISSIS , con apertura dell'unità immobiliare in data 12.06.2023. Le chiavi della serratura presente, in quanto la porta era già stata forzata, è stata recuperata presso l'IVG (Istituto vendite giudiziarie di Brescia) da parte del Custode.

I locali sono stati trovati in disordine, abbandonati con arredi, complementi, e abbigliamento e oggettistica varia (visibili dalle fotografie allegate).

Occupato:

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione è allineato con canone di mercato

si

no se no perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate



6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Per l'unità immobiliare identificabile al Foglio OMISSIS, mapp. OMISSIS - subalterno OMISSIS:

Sono presenti Spese condominiali: Dal prospetto ricevuto da parte dell'Amministratore condominiale OMISSIS, ricevuto via E-mail in data 28/09/2023, si ha un importo di rate per spese condominiali scadute pari ad **€.12.236,48. (dodicimiladuecentotrentaseieuro/48)**

Non presenti evidenti ulteriori formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente dall'analisi della documentazione a disposizione.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ispezione ipotecaria – catasto fabbricati – Foglio OMISSIS – particella OMISSIS – subalterno OMISSIS, Identificazione catastale fino alla data del 10/07/2007

1. TRASCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio OMISSIS del 21/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

1. TRASCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio OMISSIS del OMISSIS
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ipotecaria – catasto fabbricati – Foglio OMISSIS – particella OMISSIS – subalterno OMISSIS, Identificazione catastale dalla data del 10/07/2007 ad oggi.

1. TRASCRIZIONE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio OMISSIS
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

8. 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

Non presenti.

Condizioni limitative:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use) ⁷⁹

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.

- Si
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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 ⁸⁰ con nr. ____ comparabili
 - Sistema di Stima ⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. **3** comparabili
 - Sistema di ripartizione ⁸²
 - Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Finanziario ⁸⁴
- Capitalizzazione diretta ⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

- Dei costi ⁸⁸

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.Riepilogo dei valori di stima

LOTTO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di Brescia - Via OMISSIS.

Foglio OMISSIS- Sezione NCT - particella OMISSIS:

- **Sub.** OMISSIS categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 82 m2, totale escluse aree scoperte 82 m2, Rendita €. 852,15.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 62.750,00 diconsi Euro sessantaduemilasettecentocinquantaeuro/00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 50.200,00. diconsi Euro cinquantaduemiladuecento euro/00.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Gualtiero Cigolini

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di:

Brescia al n. 1838



In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 06/10/2023



Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

