

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. 1450/2013

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Vincenza Agnese

Creditore procedente:



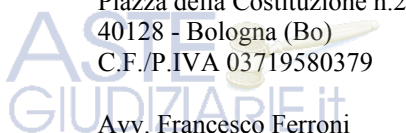
Sacchi Giuseppe S.p.a.
Via Privata Sacchi n. 2
23891 - Barzanò (Lc)
C.F./P.IVA 00689730133

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Emanuela Fumagalli
via Stoppani n. 31
20831 – Seregno (Mb)
PEC: emanuela.fumagalli@monza.pecavvocati.it

con richiesto domicilio presso:
Avv. Riccardo Frati
via Pietro Bulloni n. 33
25121 Brescia (Bs)
PEC riccardo frati@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:



Unipol Banca S.p.a.
Piazza della Costituzione n.2
40128 - Bologna (Bo)
C.F./P.IVA 03719580379

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Francesco Ferroni
Via Bersaglieri del Po n. 31
44121 – Ferrara (Fe)
PEC: francesco.ferroni@ordineavvocatiferrara.eu

Esecutato:



Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Giovanni Mombelli
corso Giacomo Matteotti n. 72
25122 – Brescia (Bs)
PEC: giovanni.mombelli@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

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



Timbro e Firma



Date:

Nomina dell'esperto	23-07-2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07-10-2015
Data della consegna del rapporto di valutazione	27-11-2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10-02-2016

Identificazione lotti:

LOTTO nr. 1 (lotto unico)

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Orzinuovi, via Enrico Berlinguer n. 3

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT foglio n.22, particella 826, sub. 12

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

PIENA

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

€ 257.000

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

€ 218.450

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

BUONA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

NO

Conformità catastale

NO

Conformità titolarità

SI

Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI vedi paragrafo 4.1



Indice

1. Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	4
2. Inquadramento dell'immobile.....	5
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4. Audit documentale e Due Diligence.....	15
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
4.2. Rispondenza catastale.....	18
4.3. Verifica della titolarità.....	19
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	20
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	21
7. Analisi estimativa.....	23
8. Riepilogo dei valori di stima.....	25
9. Dichiarazione di rispondenza.....	26
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	27
11. Bibliografia.....	28



1. Fasi, accertamenti e date delle indagini

Nomina dell'esperto	23-07-2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07-10-2015
Invio raccomandata A/R all'esecutato per i sopralluoghi	21-10-2015
Reperimento dati catastali	26-10-2015
Primo sopralluogo parti interne	28-10-2015
Richiesta di accesso agli atti comune di Orzinuovi	02-11-2015
Reperimento ultimo atto di compravendita	06-11-2015
Sopralluogo parti esterne	20-11-2015
Verifica pratiche edilizie depositate in Comune	20-11-2015
Ritiro copia atto di compravendita presso il notaio A. Cuoco	20-11-2015
Richiesta di verifica tributi non versati al Comune	23-11-2015
Verifica contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.	25-11-2015
Conclusione indagine peritale	27-11-2015
Deposito della perizia	27-11-2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Orzinuovi
Indirizzo: via Enrico Berlinguer n. 3



Zona:

L'unità immobiliare si trova nella zona di prima periferia posta ad ovest del centro storico del comune di Orzinuovi. Trattasi di zona a destinazione prevalentemente residenziale di formazione recente posta nelle immediate vicinanze dei principali servizi di vicinato e caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati in linea di due/tre piani fuori terra.

Mappa geografica:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di stima ha destinazione residenziale.

Tipologia immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come fabbricato usato, si tratta di una unità inserita in un edificio a destinazione mista commerciale (al piano terra) e residenziale/uffici (piano primo) composta da 4 unità di cui una sola abitativa.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è riconducibile alla tipologia del “fabbricato isolato” ad uso residenziale e commerciale (al solo piano terra), inserito in un contesto urbano con prevalenza di edifici residenziali plurifamiliari inseriti in un contesto di formazione recente.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificabile tipologicamente come “appartamento a civile abitazione” distribuito su di un unico piano fuori terra servito da una scala d'uso comune.

Caratteristiche generali dell'immobile:

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

Struttura portante	Plinti a bicchiere, pilastri in C.A., travi e copponi “TT” in c.a.p.
Partizioni verticali esterne	Muratura
Partizione verticali interne	Muratura
Partizioni orizzontali	Solaio con struttura prefabbricata tipo “TT”, soletta sullo sbalzo di tipo alveolare
Copertura	Piana con struttura prefabbricata tipo “TT”, a falda con a travi a vista nella zona d'ampliamento
Coibentazioni/Isolamenti	Lana di roccia da 8 cm per i muri perimetrali, XPS da 10 cm per la copertura
Infissi esterni	Profilo in legno/alluminio con triplo vetro a taglio termico
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento radiante a pavimento gestito da pompa di calore
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	2 fuori terra

Dimensione:

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



Nel caso in esame l'unità immobiliare può essere classificata di “grande dimensione”.

Caratteri domanda e offerta

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

Lato acquirente/Lato venditore: Società/Privato

Forma di mercato

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

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

Filtering

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

Fase del mercato immobiliare

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato attuale mostra una fase di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.



Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 28/10/2015 (v. Allegato 14) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione si è potuto visionare e rilevare internamente i locali e prendere visione delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evindenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

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

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

Calcolo delle superfici di proprietà

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

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 28/10/2015.

Unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato:

– Zona giorno/Cucina	34,0 mq
– Camera matrimoniale	14,1 mq
– Camera doppia	13,7 mq
– Camera doppia	11,6 mq
– Bagno	7,3 mq
– Bagno/Lavanderia	4,9 mq
– Corridoio	6,9 mq
– Terrazzo	116,4 mq



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<i>Superfici principali</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	114,41	1,00	114,41
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			114,41

<i>Pertinenze esclusive di ornamento</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	116,36	0,30	34,91
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,40	0,00
Portici e Patii	0,00	0,30	0,00
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
Totale parziale			34,91

<i>Pertinenze esclusive di servizio</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
Totale parziale			0,00
Superficie Commerciale TOTALE			149

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'accesso al fabbricato avviene da via E. Berlinguer al civico n.3; l'accesso all'unità immobiliare posta al piano primo avviene da una scala interna di proprietà comune che mette in comunicazione i 2 locali disposti al piano primo del fabbricato.




Il bagno è dotato di:

- lavabo;
- bidet;
- wc;
- doccia;
- vasca da bagno;



La lavanderia è dotata di:

- lavabo;
- wc;
- doccia;
- attacchi per lavatrice;



Lo stato d'uso dei sanitari è buono con vetustà di circa 4 anni.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento:

Presente, del tipo autonomo a pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura alimentato da pompa di calore con unità esterna posizionata sul terrazzo di proprietà. Vetustà impianto circa 4 anni. L'impianto viene riferito dalla proprietà essere funzionante. Non è stata fornita durante il sopralluogo documentazione tecnica relativa all'impianto installato ed il certificato di conformità dello stesso. Tale documentazione risulta regolarmente depositata in comune all'atto di presentazione della richiesta di agibilità.



Impianto idraulico:

Presente con vetustà di circa 4 anni.

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:

Presente, con vetustà di circa 4 anni. Non è stata fornita durante il sopralluogo documentazione tecnica relativa all'impianto installato ed il certificato di conformità dello stesso. Tale documentazione risulta regolarmente depositata in comune all'atto di presentazione della richiesta di agibilità.



Impianto di condizionamento:

Assente.

Manutenzione del fabbricato:

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

Classi: Minima – Media – Massima.

Nel caso in esame, Classe: "Massima"

L'immobile presenta un buon grado di finitura seppure alcune parti (controsoffitto corridoio, pavimentazione terrazzo, intonacatura muri esterni della nuova camera) non risultino ancora ultimate. Nel complesso lo stabile è ben tenuto e conservato. I materiali utilizzati sono di buon livello qualitativo.

Manutenzione dell'unità immobiliare:

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

Classi: Minima – Media – Massima.

Nel caso in esame, Classe: "Massima"

L'unità immobiliare staggita si presenta in buono stato e ben mantenuta. Esternamente il fabbricato si presenta con i caratteri identificativi di uno stabile ad uso commerciale, evidenziando i suoi connotati di prefabbricato. Il vano scala comune si presenta in buone condizioni, nel complesso lo stabile è discretamente tenuto, con alcune parti che necessiterebbero di una manutenzione ordinaria più frequente. Internamente troviamo un impianto elettrico di tipo "tradizionale" ed un impianto idrotermosanitario "evoluto" caratterizzato da riscaldamento a pavimento gestito da pompa di calore di recente generazione. I serramenti sono in alluminio con triplo vetro a taglio termico, le porte interne in laminato, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. I locali non hanno caratteri identificativi particolari, fatta eccezione per la camera matrimoniale realizzata come chiusura parziale del porticato (operazione che andrà sanata in quanto non dichiarata) che ha una copertura con travi lamellari a vista ed assito in legno. I pavimenti sono gres porcellanato smaltato. Il bagno è finito con pavimento e rivestimento in gres porcellanato, i sanitari e la rubinetteria sono di medio livello qualitativo e ben mantenuti.



Classe Energetica:

L'immobile è dotato di rivestimenti termoisolanti.

La classe energetica del fabbricato desunta dalla certificazione energetica allegata è la "B" (v. Allegato 12).

Tale certificato è verificabile direttamente dall'archivio del CENED come di seguito riportato:

DATI PRATICA			
Codice identificativo APE	Registrato il	Valido fino a	Note
1712500010111	01/04/2011	01/04/2021	
DATI EDIFICIO			
Indirizzo dell'edificio			
VIA ENRICO BERLINGUER, 3 , ORZINUOVI (BRESCIA)			
Provincia e comune catastali			
BRESCIA, ORZINUOVI			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	22	826	12
Altri subalterni			

Inquinamento:

Atmosferico: assente/non rilevabile

Acustico: assente/non rilevabile

Elettromagnetico: assente/non rilevabile

Ambientale: assente/non rilevabile

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso in esame l'unità abitativa ha un'esposizione prevalente ad Est/Ovest. Zona notte ad Ovest, zona giorno ad Est. L'unità risulta quindi nel complesso non ottimamente esposta.

Classi: Minima – Media – Massima.

Nel caso in esame, Classe: "Media"

Luminosità dell'immobile:

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

L'unità abitativa in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi: Minima – Media – Massima.

Nel caso in esame, Classe: "Media"



Panoramicità dell'immobile:

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

Classi: Minima – Media – Massima.

Nel caso in esame, Classe: "Minima"

L'immobile non ha affacci di particolare pregio.



Funzionalità dell'immobile:

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

L'unità in esame risulta ben disposta permettendo di sfruttare al meglio tutti gli ambienti abitativi, riducendo al minimo gli spazi distributivi.

Classi: Minima – Media – Massima.

Nel caso in esame, Classe: "Massima"

Finiture dell'immobile:

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

Classi: "Minimo-Medio-Massimo"

Nel caso in esame: Classe "Media"

Alcune finiture devono ancora essere completate (v. controsoffitto corridoio, intonacatura delle pareti esterne dell'ampliamento).



4. Audit documentale e Due Diligence

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

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

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

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare periziata è di recente costruzione, l'anno è il 2002. Il fabbricato originario ha destinazione commerciale al piano terra ed uso uffici al primo piano, successivamente (nel 2008) viene cambiata la destinazione d'uso trasformando l'unità periziata in civile abitazione e con titolo autorizzativo viene completata nel 2011.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Oriznuovi al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato e/o l'unità immobiliare oggetto di stima.

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

- Concessione edilizia n. 199/98 in data 24/07/1998;
- Concessione edilizia in proroga n. 19398/15518 AV/SC in data 22/11/2001
- Concessione edilizia in proroga n. 15030/14241 AV/SC in data 02/10/2002
- D.I.A. n.7577 in data 12/05/2003
- Comunicazione di cambio di destinazione d'uso n.21992 in data 02/12/2008
- D.I.A. n.46/2010 in data 12/03/2010
- Varianti alla D.I.A. n.46/2010 in data 30/03/2011
- Agibilità richiesta in data 19/04/2011 rilasciata per silenzio assenso;

(v. Allegato 13)



Situazione urbanistica:

Il comune di Orzinuovi è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 05/09/2008.

L'area individuata nelle mappe catastali del Foglio 22, Particella 826, Sub. 12 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in zona (v. Allegato 6):

B1 - Ambito consolidato residenziale esistente esterno al nucleo antico (art. 18 delle NTA)

Convenzione urbanistica: non presente/non rilevabile

Cessione di diritti edificatori: non presente/non rilevabile

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: come da N.T.A. Del PGT vigente

Vincoli ambientali: come da N.T.A. Del PGT vigente

Vincoli paesaggistici: come da N.T.A. Del PGT vigente

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

- Piano delle Regole Tavola n. 3.2.1.B - Carta della disciplina delle regole

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

Parte del porticato approvato con la DIA n. 46/2010 è stato chiuso a formare quella che allo stato attuale dei fatti è la camera matrimoniale.

Tale operazione deve essere sanata in quanto la superficie occupata dal portico viene conteggiata come SNR (superficie non residenziale), mentre la superficie della camera viene conteggiata come SU (superficie utile a pavimento) ed SLP (superficie lorda a pavimento). Questo influisce nell'ordine sulle seguenti concause:

- computo dei valori stereometrici dell'intero edificio;
- computo degli oneri;
- calcolo di IMU e TARI;

Dall'analisi dei parametri edificatori riportati all'art.18 delle NTA (v. Allegato 6) il lotto è privo di volumetria non utilizzata, quindi non è applicabile l'indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,55 mq/mq.

Tuttavia al punto b) dell'Art. 18 si riporta quanto di seguito:

b. S_{lp} = non superiore a quella esistente alla data di adozione del presente PGT per edifici esistenti (potranno essere consentiti limitati incrementi, comunque non superiori al 10% di S_{lp} esistente per i lotti con capacità edificatoria satura alla data di entrata in vigore del PGT); la metà dell'incremento consentito (50 %) dovrà

essere acquisito dal credito edilizio che il comune detiene;

Fatte queste premesse l'ampliamento risulta quindi sanabile presentando l'opportuna pratica autorizzativa (DIA in sanatoria).

I costi per tale operazione sono quantificati come segue:

- oneri come da Art. 18 punto b) $60 \text{ €/mc} \times 38 \text{ mc} = 2.280 \text{ €}$
- a tale importo va aggiunta la sanzione amministrativa, le spese amministrative e le competenze tecniche per un totale di 6.500 €
- tale importo si considera indicativo e non vincolante, dovrà essere preventivamente verificato con l'amministrazione comunale.

Nel caso l'acquirente decida di non effettuare la sanatoria potrebbe scegliere di ripristinare l'opera allo stato originario della concessione approvata, in tal caso con i seguenti costi:

- demolizione volume camera matrimoniale con ripristino del porticato: 4.200 €

Oltre a quanto sopra riportato si riscontra che quella che è stata presentata come lavanderia, in realtà è un bagno a tutti gli effetti essendo presente wc e doccia; per tale motivo si dovrà provvedere mediante pratica di CILA postuma ai lavori, alla regolarizzazione dell'illecito.

I costi per tale operazione sono quantificati come segue:

- spese di segreteria per la CILA e competenze tecniche per la presentazione della pratica = 1.500 €

Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

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

dichiara

la non regolarità edilizio urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, in quanto non risulta dichiarata la chiusura parziale del porticato a formare la camera matrimoniale ed il secondo bagno (v. Allegato n. 06)

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati

tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

4.2. Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

- Sezione Urbana NCT, Foglio 22, Particella 826, Sub. 12, Cat. A/2, Classe 2,
Via Enrico Berlinguer n. 3, Totale vani 5; Rendita 387,34 €

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 26/10/2015.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali (v. Allegato 5), le visure storiche Catasto Fabbricati (v. Allegato 5). Si allega inoltre la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a nome dell'esecutato redatta dal notaio Dottor Marcello Porfiri alla data del 08/06/2015 (v. Allegato 7).

Dichiarazione di rispondenza catastale:

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

dichiara

la non regolarità catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, in quanto non essendo stata dichiarata la chiusura parziale del porticato a formare la camera matrimoniale ed il secondo bagno, non risulta di conseguenza aggiornata la sua presenza nelle planimetrie catastali.

Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in 400 €

Note:

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

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

4.3. **Verifica della titolarità**

Titolo di provenienza:

- | | |
|------------------------|---|
| - Tipo di atto | Atto di compravendita |
| - Notaio | Dott. Alfonso Cuoco |
| - Data atto | 17/11/2009 |
| - Repertorio n. | 12097/4773 |
| - Estremi trascrizioni | Trascritto a Brescia ai nn. 50297/29646 il 26/11/2009 |

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

-  per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

In data 25/11/2015 è stata svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 a nome dell'attuale proprietario, una ricerca al fine di evidenziare eventuali contratti registrati in data antecedente alla data di pignoramento che limitino l'uso dell'immobile. Non risulta alcun contratto d'affitto regolarmente registrato a nome dell'esecutato. L'immobile è attualmente occupato dal proprietario e dalla propria famiglia.



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

Nell'atto di provenienza viene specificato come la vendita si effettui a corpo, nelle condizioni di fatto in cui l'immobile si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, diritto, onere e servitù, così come pervenuto alla parte venditrice. Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni (v. Allegato 8) dell'edificio di cui l'immobile in oggetto fa parte con particolare riferimento a quanto individuato nella scheda catastale (vano scala e corte comune) (v. Allegato 5)

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

- Sanatoria ampliamento camera matrimoniale (Euro 6.500)
sarà onere dell'acquirente provvedere alla pratica di sanatoria per l'ampliamento o in alternativa al ripristino dell'opera allo stato originario della concessione approvata con i costi e le modalità riportate al punto 4.1;
- Sanatoria secondo bagno (Euro 1.500)
sarà onere dell'acquirente provvedere alla pratica di sanatoria per l'ampliamento o in alternativa al ripristino dell'opera allo stato originario della concessione approvata con i costi e le modalità riportate al punto 4.1;
- Aggiornamento catastale (Euro 400)
vedi punto 4.2;

Si rende noto che, vista la natura dell'immobile, non è presente amministratore condominiale e di conseguenza non sono presenti oneri condominiali arretrati.

Restano validi tutti i vincoli urbanisitici ed edilizi riportati nelle N.T.A. del PGT vigente (v. Allegato 6).



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

Dalla relazione legale ventennale redatta dal notaio Dott. Marcello Porfiri datata 09/06/2015 gravano su tutte le particelle staggite le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- In data 3 marzo 2011 art. 2000 - Atto Notarile Pubblico - del 28 febbraio 2011 - repertorio n. 85735/43224 - a rogito del notaio Elio Luosi di Caravaggio (Bg) - Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di mutuo fondiario del montante complessivo di Euro 200.000,00 (sorte capitale Euro 100.000,00) a favore di “Banca Popolare di Vicenza - società cooperativa per azioni”, con sede in Vicenza (Vi), codice fiscale 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (Vi) via Battaglione Framarin n.18, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sull'unità abitativa in Orzinuovi, Via Enrico Berlinguer, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 826, sub. 12
- In data 26 settembre 2013 art. 5413 - Atto Notarile pubblico del 19/09/2013 - Repertorio numero 18160/9609 - a rogito del notaio Alfonso Cuoco di Chiari (Bs) -Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del montante complessivo di Euro 48.600,00 (sorte capitale Euro 27.000) a favore di “Veneto Banca Società cooperativa per azioni”, con sede in Montebelluna (Tv), codice fiscale 00208740266, domicilio ipotecario eletto in Chiari (Bs) Via 26 aprile aprile n. 80 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sull'unità abitativa in Orzinuovi, Via Enrico Berlinguer, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 826, sub. 12
- In data 27 dicembre 2013 art. 29990 - Pignoramento immobiliare - Tribunale di Brescia (Bs) in data 29/11/2013, repertorio numero 17244, a favore della “Sacchi Giuseppe S.p.A.”, con sede in Barzanò (Lc) codice fiscale 00689730133, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sull'unità abitativa in Orzinuovi, Via Enrico Berlinguer, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 826, sub. 12

Si allega il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Allegato 7)



Tributi non versati (v. allegato 15):

in seguito a richiesta effettuata all'ufficio tributi del Comune di Orzinuovi risultano i seguenti tributi non versati:

- Tassa rifiuti utenza via Berlinguer n.3:
seconda rata anno 2014: € 89,00
prima rata anno 2015: € 94,00



- TASI
anno 2014: € 46,00
anno 2015: € 46,00



Tali oneri non saranno opponibili all'acquirente, in quanto nominali resteranno a capo del proprietario esecutato.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore :

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non

soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative:

- Nessuna

Condizioni limitative:

- Nessuna

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

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

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

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

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- Metodo dei costi (Coast Approach)



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / Orzinuovi



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

- Sez. Urb. NCT foglio n.22, particella 826, sub. 12, Cat. A/2, Classe 2, Via Enrico Berlinguer n. 5,
Totale vani 5; Rendita 387,34 €



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

€ **257.000** diconsì Euro duecentocinquantasettemila (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

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

€ **218.450** diconsì Euro duecentodiciottomilaquattrocentocinquanta (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)



9. Dichiarazione di rispondenza

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

In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente



DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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: 02/12/2015



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Allegato n°1 Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
- Allegato n°2 Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
- Allegato n°3 Documentazione fotografica degli esterni;
- Allegato n°4 Documentazione fotografica degli interni;
- Allegato n°5 Documentazione catastale;
- Allegato n°6 Documentazione urbanistico edilizia;
- Allegato n°7 Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Allegato n°8 Atto di compravendita;
- Allegato n°9 Estratto dei valori di stima dei listini immobiliari consultati;
- Allegato n°10 Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
- Allegato n°11 Verifica delle superfici;
- Allegato n°12 Certificazione energetica;
- Allegato n°13 Certificato di agibilità;
- Allegato n°14 Verbali di sopralluogo;
- Allegato n°15 Verifica tributi non versati



11. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

