

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 724/2019**

Giudice delegato

**Dr. Davide Foppa Vincenzini**

## Anagrafica

Creditore procedente

IMPERATOR srl  
PI 00517950325  
Domiciliata presso studio avv.to Francesco Bresciani  
francesco.bresciani@brescia.pecavvocati.it  
Via Carlo Zima , 1/a  
25121 BRESCIA

Rappresentato dagli Avvocati

Avv.to Silvia Piemontesi  
Con studio in Trieste, Via del Coroneo,33 - tel. + 040365465  
Avv.to Francesco Bresciani  
Con studio in Brescia, Via C.Zima, 1/a - tel. + 0303772266

Intervenuta

Agenzia delle Entrate

Esecutato

Sig. *omissis*  
In qualità di proprietario  
Residente a *omissis*  
CF: *omissis*

Esperto incaricato

**Arch. Ornella Fogliata**  
Via L. Pavarotti , 4  
CF: FGLRLL66B49L339N  
Tel. 3392423016  
Pec: ornella.fogliata@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1466  
Albo dei CTU Tribunale di Brescia n. 528

  
  
Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto : 09/01/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 14/01/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione : prorogato al 10/06/2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 4/11/2020

**Identificazione dei lotti**

Trattandosi di due distinte e autonome unità immobiliari si ritiene conveniente la vendita in lotti.

**LOTTO 1**

**Descrizione sintetica:** civile abitazione con cantina.

**Ubicazione:** Comune di Brescia, Via Divisione Tridentina, 46 .

**Identificativi catastali:**

**Catasto fabbricati** del Comune di Brescia

**Foglio 172, particella 133 sub. 6** , cat. A2 , classe 5, cons. 6 vani, rendita € 929,62, via Divisione Tridentina 46 , piano 1- S1

**Quote e diritti di proprietà:** 1/4 di proprietà.

**Divisibilità dell'immobile costituente il lotto 1 :** L'immobile non è divisibile.

**Più probabile valore in libero mercato della quota di proprietà , detratte spese: € 70.625,0**  
diconsi Euro settantamilaseicentoventicinque/00.

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** il bene oggetto della presente stima ha una buona appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto del taglio, delle finiture e dello stato manutentivo .

---

**LOTTO 2**

**Descrizione sintetica:** ufficio

**Ubicazione:** Comune di Brescia, Via Divisione Tridentina, 46 .

**Identificativi catastali:**

**Catasto fabbricati** del Comune di Brescia

**Foglio 172, particella 133 sub. 5** , cat. A10 , classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 581,01, via Divisione Tridentina 46 , piano S1

**Quote e diritti di proprietà:** 1/4 di proprietà

**Divisibilità dell'immobile costituente il lotto 2 :** L'immobile non è divisibile.

**Più probabile valore in libero mercato della quota di proprietà , detratti oneri per sanatoria : € 31.868,0** diconsi Euro trentunomilaottocentoessantotto/00.

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: il bene oggetto della presente stima ha una discreta appetibilità dal punto di vista commerciale tenuto conto delle condizioni dello stesso in relazione alla zona ed allo stato manutentivo.**

**Audit documentale e Due Diligence - lotto 1**

Conformità edilizia	No ( modesta difformità )
Conformità catastale	No ( modesta )
Conformità titolarità	Si

**Audit documentale e Due Diligence - lotto 2**

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente per entrambi i lotti**

Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 09/01/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Davide Foppa Vincenzini emanava ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e rimandava all'udienza del 14/01/2020 il solo conferimento dell'incarico e contestualmente fissava la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. Dr.ssa Liana Zaccara nell'udienza del 3 Marzo 2020.

In data 14/01/2020 la sottoscritta Arch. Ornella Fogliata nata Travagliato (BS) il 09.02.1966, con studio professionale in Castel Mella via L. Pavarotti, 4 C.F. FGLRLL66B49L339N iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 e all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 528 formulava il giuramento di rito nel quale venivano posti i quesiti di seguito sintetizzati:

*“ provveda l'esperto alla redazione della relazione di stima tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo “ dalla quale devono in sintesi risultare :*

- 1. verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 del cpc;*
- 2. identificazione e descrizione attuale dei beni / identificazione pregressa dei beni ;*
- 3. lo stato di possesso del bene , con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento/determinazione del valore locativo ;*
- 4. l'esistenza di formalità vincoli e 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 connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ( in caso di terreni ) . Nell'ipotesi di costruzione*

*realizzata in violazione della normativa edilizia determini se sia o meno suscettibile di sanatoria determinandone i relativi costi ;*

*7. Formazione di lotti /dica se l'immobile è frazionabile ed il valore di ogni singolo lotto;*

*8. Valore del bene e costi/ determinazione del valore commerciale degli immobili/determinazione dei costi di sanatoria.*

Contestualmente il Giudice nominava il Custode Giudiziario nella persona del notaio dott.ssa Daniela Masucci in seguito sostituito dalla società SOCOV di Brescia .

Il termine assegnato per il deposito era di 30 giorni antecedenti la data dell'udienza (03/03/2020) e quindi entro il 10/02/2019.

In seguito con nota del 18/02/2020 il giudice comunicava la nomina di un nuovo custode giudiziario e su richiesta della sottoscritta concedeva una prima proroga dei termini di presentazione del documento peritale al 10/04/2020.

A seguito della chiusura di tutti gli uffici pubblici causa emergenza sanitaria da Covid – 19 e quindi della impossibilità di recarsi presso il Comune di Brescia e l'Archivio di Stato per la ricerca dei documenti di natura edilizia inerenti gli immobili da periziare il Giudice rinvia l'udienza per la fissazione della modalità di vendita al 10/06/2020 e pertanto su richiesta della scrivente concede una ulteriore proroga alla consegna dell'elaborato peritale al 10/05/2020.

Tuttavia poiché ai sensi del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020 è stata disposta la sospensione di tutti i termini procedurali fino al 15 Maggio 2020 è stata ulteriormente richiesta ed ottenuta una terza proroga alla consegna dell'elaborato peritale al 10 giugno 2020.

\*\*\*

Le operazioni di stima sono iniziate in data 28 febbraio 2020 alle ore 17.30 presso l'immobile situato in Comune di Brescia. La proprietà, convocata mediante raccomandata A/R ha reso disponibile gli immobili per il sopralluogo due giorni dopo rispetto alla data di prima convocazione concordata con il custode giudiziario ( 26 febbraio 2020 ). Il custode e l'esecutato hanno presenziato al sopralluogo .

In seguito sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate le necessarie schede e visure catastali.

In data 6 marzo 2020 è avvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune la richiesta di accesso agli atti per la ricerca dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di stima; l'accesso agli atti è avvenuto soltanto in data 18 maggio 2020 a causa della emergenza sanitaria Covid-19 e quindi della chiusura al pubblico degli uffici comunali.

## 2. Inquadramento degli immobili – Lotto 1 e Lotto 2

Gli immobili oggetto della presente valutazione si trovano a Brescia, in via Divisione Tridentina 46, nel quadrante sud est della città tra il quartiere direzionale di Brescia Due e Porta Cremona.

L'accesso al fabbricato in cui sono collocate entrambe le unità oggetto di stima avviene da accesso carraio e pedonale prospiciente una appendice stradale a fondo cieco che si diparte dalla via principale. All'ingresso troviamo uno spazio pavimentato destinato alla sosta delle autovetture.

Come già rappresentato le unità oggetto di stima si trovano all'interno di un unico fabbricato su tre livelli inserito in un ampio lotto adibito a giardino comune complessivamente composto da tre unità immobiliari. Le unità di interesse si trovano una al piano seminterrato (lotto 2) e l'altra al piano primo (lotto 1), sono accessibili direttamente dall'esterno attraverso una rampa/scala per il lotto 2 e tramite vano scala comune con altra unità per il lotto 1.

### Lotto 1

## 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione\_ Lotto 1

L'unità immobiliare con destinazione residenziale si trova al piano primo ed è accessibile dal vano scala comune con altra unità immobiliare situata al piano rialzato.

All'interno si trovano un ampio soggiorno (mq 32,8), la cucina aperta su quest'ultimo (mq. 24,65), due camere da letto (matrimoniale mq. 17,20 e singola mq.11,85), un bagno areato naturalmente e un guardaroba/lavanderia. Sono presenti anche una terrazza e due balconi, tutti al servizio della zona giorno.

I pavimenti dei locali principali sono in legno, gli infissi in metallo; è presente l'impianto di climatizzazione soltanto nelle camere da letto.

L'altezza utile interna dei locali è mt. 3,07 .

Afferisce alla unità principale anche un locale cantina (h. 2,50 mt.) raggiungibile sia attraverso la scala interna sia dall'esterno mediante porta finestra sul giardino.

L'unità immobiliare è sprovvista di autorimessa ; la sosta dei veicoli avviene nel cortile comune .

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi .

#### Calcolo superfici commerciali :

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI POND.	SUPERFICIE COMM (MQ)
1	<b>Abitazione</b>	123,0	1,00	123
1	<b>Terrazza</b>	14,0	0,35	4,9
1	<b>n.2 Balconi</b>	9,5	0,25	2,3
S	<b>Cantina</b>	9,5	0,50	4,5
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE abitazione</b>				<b>134,7</b>

#### 4. Audit documentale e Due Diligence \_ Lotto 1

##### Legittimità edilizia – urbanistica

Non è stato possibile rinvenire il titolo abilitativo originario tuttavia la scheda catastale all'impianto datata 1971 consente di stimare l'epoca di costruzione del fabbricato che dovrebbe risalire alla fine degli anni '60.

Agli atti del Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Brescia si trovano i seguenti titoli abilitativi:

1. CILA - *comunicazione di attività edilizia libera* presentata in data 17 aprile 2011 con PG 30483 per opere di manutenzione ordinaria.
2. SCIA - *segnalazione certificata inizio attività* presentata in data 11 dicembre 2015 con P.G. n. 176540 per la modifica dello schema distributivo interno alla abitazione (manutenzione straordinaria).

Dal sopralluogo è emersa una sostanziale coerenza con i titoli di natura edilizia ad eccezione della mancata realizzazione di una tramezza che separa la giorno dalla zona notte a “ chiusura” del disimpegno .

La situazione attuale è sostanzialmente conforme anche alla scheda catastale (aggiornata all' anno 2015) in quanto al distributivo; l'unica difformità consiste nella assenza sulla scheda catastale per errore materiale di una porta di collegamento interno tra il vano scala comune e la cantina. Tale apertura è presente nella realtà ed è correttamente riportata nella scheda catastale all'impianto.

Entrambe le modeste difformità riscontrate sono sanabili aggiornando la scheda catastale ovvero realizzando il tratto di tramezza a delimitazione del disimpegno tra la zona giorno e la zona notte.

## Lotto 2

### 5. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione\_Lotto 2

L'unità immobiliare si trova al piano seminterrato ( quota - 1,10 e - 1,25 mt. rispetto al terreno naturale circostante ) ed è accessibile attraverso una rampa trasformata in scala presente in lato ovest ovvero attraverso rampa di scale esterna presente in lato est del fabbricato.

L'unità è sottoposta procedura esecutiva come ufficio ( categoria catastale A10 ) ma nella realtà è adibita ad abitazione dell'esecutato. Accedendo dal fronte ovest troviamo infatti un locale cucina illuminato da due ampie portefinestre e un ripostiglio entrambi con altezza utile 2,55 mt quindi , scendendo un gradino, attraverso un tratto di disimpegno accediamo a due bagni e in seguito alla zona soggiorno/camera da letto con h utile 2,70 anche quest'ultima illuminata da ampie superfici vetrate in lato est e nord. In corrispondenza con il vano scale comune è stato realizzato un piccolo locale lavanderia .

Nel complesso i locali si presentano con buone finiture (vd. documentazione fotografica) , i pavimenti sono in resina con riscaldamento a pavimento ( teleriscaldamento ), è presente il videofonone e la predisposizione per impianto di climatizzazione.

Sono tuttavia presenti vistose tracce di umidità soprattutto lungo quasi tutta la parete nord, unica che si trova ancora parzialmente contro terra; lungo le pareti est , ovest e parte della nord



sono stati realizzati scavi e zone pavimentate ribassati con la finalità di allontanare il terreno dalle pareti perimetrali e realizzare le ampie portefinestre .

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati i parametri indicati nel D.P.R. 138/98. Le superfici commerciali sotto riportate sono state ricavate sulla base delle misurazioni desunte dalla scheda catastale previa verifica dello stato dei luoghi e raffronto con i titoli edilizi .

Trattandosi di unità catastalmente destinata ad ufficio ma impropriamente adibita ad abitazione e difficilmente riconducibile a quest'ultima destinazione a causa delle caratteristiche fisiche della struttura ( altezza insufficiente di alcuni locali che li rendono inadatti alla permanenza di persone ) si considera la destinazione di cui all'avviso di vendita forzata .

L'unità immobiliare è sprovvista di autorimessa ; la sosta dei veicoli avviene nel cortile comune .

#### Calcolo superfici di proprietà

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	COEFF. DI POND.	SUPERFICIE COMM. (MQ)
S	Ufficio , bagni e disimpegno h 2,70	51,0	1,00	51,0
	Accessori h 2,55	46,0	0,80	36,8
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ufficio</b>				<b>87,8</b>

#### 6. Audit documentale e Due Diligence \_ Lotto 2

##### Legittimità edilizia – urbanistica

Come per il lotto 1 non è stato possibile rinvenire il titolo abilitativo originario tuttavia la scheda catastale all'impianto datata 1971 consente di stimare l'epoca di costruzione del fabbricato che dovrebbe risalire alla fine degli anni '60.

Agli atti del Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Brescia si trova la documentazione edilizia di seguito descritta.

Con PG n. 97353 del 7 novembre 2012 è stata presentata istanza di Permesso a Costruire in Sanatoria per la realizzazione di nuova unità abitativa seminterrata in sostituzione di locali adibiti ad autorimessa, cantina e portico ; con l'istanza si chiedeva di sanare l'avvenuto ampliamento dei locali seminterrati attraverso la chiusura del portico in lato est, l'abbassamento della quota di calpestio di alcuni locali per portarli ad una h utile di mt 2,70 , la formazione di tavolati interni e

opere esterne quali la trasformazione della preesistente rampa carraia in scala e di piazzali ribassati.

Tale istanza è stata diniegata sostanzialmente per motivi igienici in quanto alcuni locali avevano altezza insufficiente rispetto ai minimi di legge e si trovavano a quota -1,10 mt sotto il livello del suolo naturale ( non consentito per la destinazione residenziale ).

In seguito l'istanza è stata riconvertita, mantenendo il medesimo protocollo di presentazione , a " cambio d'uso da autorimessa cantina ad ufficio " dove si individuavano con destinazione ad ufficio i locali con altezza 2,70 mentre il resto dell'unità veniva destinato a locali accessori ( ripostigli, archivi ) .

Con comunicazione in data 7 luglio 2014 si notificava il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria subordinando il ritiro del provvedimento al versamento entro 30 gg ed a titolo di oblazione della somma di € 39.727,04 comprensiva di Contributo di Costrizione e di sanzione .

A seguito del mancato versamento della oblazione il Permesso di Costruire veniva in seguito annullato con provvedimento del Responsabile del Settore in data 1 agosto 2016 con PG n. 120650 e contestualmente veniva intimata la demolizione delle opere abusive, demolizione mai avvenuta .

La situazione di fatto non è conforme alla schede catastali ( aggiornate all' anno 2014 ) in quanto a destinazione d'uso dei locali ma ricalca il PdC in sanatoria che tuttavia è stato annullato.

#### **7.Inquadramento urbanistico (entrambi i lotti)**

Il Comune di Brescia è dotato di Piano di Governo del Territorio pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n. 24 del 15 giugno 2016.

Il lotto all'interno del quale sono situate le unità in esame si trova nell' ambito del " *Tessuto a prevalente destinazione residenziale – R06b* " e da un calcolo sommario possiede capacità edificatoria residua .

Non sono presenti vincoli ambientali o paesaggistici .

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

La sottoscritta Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in base alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

Sotto il profilo edilizio, per entrambi i lotti l'esistenza di difformità tra quanto rilevato in loco e i titoli abilitativi edilizi/ schede catastali con particolare riferimento, soprattutto, alla reale destinazione d'uso del lotto 2 .

#### 8. Rispondenza catastale

Gli immobili oggetto della presente stima sono censiti come segue :

##### **Lotto 1**

Ubicazione: Comune di Brescia, Via Divisione Tridentina,46 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Brescia

Foglio 172, particella 133 sub. 6 , cat. A2 , classe 5, cons. 6 vani, rendita € 929,62, via Divisione Tridentina 46 , piano 1- S1

Quote e diritti di proprietà: 1/4 di proprietà.

##### **Lotto 2**

Ubicazione: Comune di Brescia, Via Divisione Tridentina, 46 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Brescia

Foglio 172, particella 133 sub. 5 , cat. A10 , classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 581,01, via Divisione Tridentina 46 , piano S1

Quote e diritti di proprietà: 1/4 di proprietà

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1466 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

L'attuale stato dell'immobile ( lotto 1 e lotto 2 ) è conforme alle schede catastali allegate alla presente perizia in quanto a distributivo ma non sono conformi le destinazioni d'uso dei locali del lotto 2.

La scheda catastale dell' immobile afferente il lotto 1 presenta un errore materiale ( mancata rappresentazione di una porta interna ) .

#### 9. Verifica della titolarità

Entrambe le particelle catastali oggetto di stima risultano attualmente intestate al sig. omissis per la quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{4}$  del totale.

Il bene è pervenuto a omissis come da certificazione Notaio Fabio Barca agli atti .

#### 10. Stato di possesso \_ Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Il lotto 1 – residenza - è occupato dalla sorella dell'esecutato che risulta comproprietaria per la maggior quota mentre il lotto 2 – ufficio impropriamente adibito ad abitazione, è occupato dall'esecutato che risulta comproprietario insieme alla figlia.

#### 11. Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia non sono emerse nuove trascrizioni pregiudizievoli alla data del 9 ottobre 2019 ovvero successivamente al deposito dell'istanza esecutiva da parte del creditore.

## 12. Analisi estimativa

La sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato del bene adottando il metodo del confronto di mercato (MCA – Market Comparison Approach) dopo aver preso in considerazione i dati relativi a compravendite di beni simili a quello oggetto di valutazione in un intorno geografico e temporale significativo. I dati sotto riportati sono stati desunti dalle banche dati di alcune fonti a livello nazionale (Agenzia delle Entrate) dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e dall'analisi del mercato immobiliare del Comune di Brescia .

Si è tenuto inoltre conto dello stato di conservazione dell'immobile e di quanto previsto dal Codice della Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa e delle Linee Guida dell'ABI .

### Lotto 1

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima il valore unitario di € 2.100 /mq ( € duemilacento/mq).

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. (MQ) COMPLESSIVA	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
Semint. e Primo	Abitazione con cantina	135	2.100	283.508,0
<b>Valore Commerciale Complessivo</b>				<b>283.508,0</b>

Dal valore commerciale devono essere detratte le spese per la rettifica della scheda catastale e per la realizzazione della tramezza di delimitazione del disimpegno come richiesto dal Regolamento Locale di Igiene. Pertanto il valore a base d'asta viene ricondotto ad **€ 282.500,00**.

La quota di valore di competenza dell'esecutato è pari ad  $\frac{1}{4}$  del valore intero e quindi pari ad **€ 70.625,0**.

### Lotto 2

In considerazione di quanto sopra esposto si è ritenuto di attribuire all'immobile oggetto della presente stima il valore unitario di € 1.900/mq ( € millenovecento/mq).

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMM. (MQ) COMPLE	VALORE UNITARIO (€)	VALORE COMPLESSIVO (€)
-------	--------------	------------------------------	---------------------	------------------------

		SSIVA		
Seminter.	Ufficio e accessori	88	1.900	167.200,0
<b>Valore Commerciale Complessivo</b>				<b>167.200,0</b>

Dal valore commerciale deve essere detrato l'onere della sanatoria necessaria per il cambio d'uso dalla originaria destinazione d'uso ad autorimessa / cantina di fatto riattivando quanto già in precedenza assentito dal Comune di Brescia e mai perfezionato per mancata corresponsione della oblazione ( vd. par. 6 ). A tal fine si rileva come le tariffe degli oneri di urbanizzazione siano rimaste invariate dal 2014 ad oggi .

Pertanto il valore a base d'asta sarà pari ad € 127.472,96 .

La quota di valore di competenza dell'esecutato è pari ad  $\frac{1}{4}$  del valore intero e quindi pari ad € 31.868,24 arrotondabili ad € 31.868,0.

Si rileva infine al fine di una corretta rappresentazione della appetibilità sul mercato dell'immobile che in forza della Legge Regionale n. 7/2017, legge che promuove l'utilizzo dei vani seminterrati anche a scopo residenziale, è ora possibile richiedere il cambio d'uso.

\*\*\*

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del " più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" che secondo quanto espresso dalle Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie rappresenta " l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene ,entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" .

### 13. Riepilogo dei valori di stima

#### LOTTO 1

Ubicazione: Comune di Brescia, Via Divisione Tridentina,46 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Brescia

Foglio 172, particella 133 sub. 6 , cat. A2 , classe 5, cons. 6 vani, rendita € 929,62, via Divisione Tridentina 46 , piano 1- S1  
Quote e diritti di proprietà: 1/4 di proprietà.

**Il più probabile valore in libero mercato al netto delle spese della quota pari ad  $\frac{1}{4}$  della proprietà come sopra rappresentata è di fatto quantificato in € 70.625 ( € 283.508/4 ) diconsi Euro settantamilaseicentoventicinque/00.**

#### **LOTTO 2**

Ubicazione: Comune di Brescia, Via Divisione Tridentina, 46 .

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Brescia

Foglio 172, particella 133 sub. 5 , cat. A10 , classe 2, cons. 2,5 vani, rendita € 581,01, via Divisione Tridentina 46 , piano S1

Quote e diritti di proprietà: 1/4 di proprietà

**Il più probabile valore in libero mercato al netto degli oneri per la sanatoria della quota pari ad  $\frac{1}{4}$  della proprietà sopra come rappresentata è di fatto quantificato in € 31.868 ( € 167.200/4 ) diconsi Euro trentunomilaottocentosessantotto/00.**

#### **14. Dichiarazione di rispondenza**

La sottoscritta arch. Ornella Fogliata esperta incaricata dal Tribunale, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 1466 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 528 , 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 4 giugno 2020

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Documentazione generale
2. LOTTO 1 - documentazione catastale ( schede catastali all'impianto e attuali, visure ), doc.ne edilizia e fotografica .
3. LOTTO 2 - documentazione catastale ( schede catastali all'impianto e attuali, visure), doc.ne edilizia e fotografica.