

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. 434/2022

Giudice

DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Creditore procedente

IQERA ITALIA S.P.A.

Con sede legale in Piazzale Sturzo, 15 – ROMA
C.F. e P.iva 07710101002

Rappresentato dall'Avvocato

MARCO VERDI

Con Studio in Via Fontana, 14 - 20122 Milano
Tel. 02.5454510 e fax 02.5468294
Pec: marco.verdi@milano.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS

Residente in Circonscrizione consolare di Città del Messico, Città di Tlajomulco De Zuniga, Puerto Barros n. 9 esq. Puerto Barbel Fracc. Banus - 45640
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. CHIARA SAVOLDI

Con studio in Brescia, Via Rocca d'Anfo, 21
Tel 030.3756398

E mail: chiarasavoldi@studiometroquadro.it

Pec: chiara.savoldi@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1762

Timbro e firma



Custode giudiziario

AVV. MARIA CRISTINA GOBBI

domiciliato ai fini della presente presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, a Brescia, in via Ugo La Malfa n. 4.

Tel. 030.222849

Pec: mariacristina.gobbi@brescia.pecavvocati.it



Date

Nomina dell'esperto	27/12/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	25/01/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	01/05/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	31/05/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO:

Descrizione sintetica	appartamento con cantina	
Ubicazione	via Padre Giovanni Franzoni, 7 – Botticino (Brescia)	
Identificativi catastali	Sez. NCT , foglio 21 , particella 530 , subalterno 26 , categoria A/2 , classe 1 , consistenza 4 vani, piano S1-T , rendita euro 216,91 ;	
Quota di proprietà	OMISSIS 1/1	
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE		€. 73.700,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta		€. 62.700,00
Valore locativo annuo delle unità immobiliari		€. 3.600,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

I beni fanno parte di un condominio e consistono in un appartamento bilocale ubicato a piano terra con cantina a piano seminterrato. Le condizioni manutentive sono buone. L'unità immobiliare è sita in via Padre Giovanni Franzoni 7, non lontano dai principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Botticino. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente residenziale. Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si senza titolo
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Completezza documentazione art. 567 c.p.c.	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
--	-----------------------------	--

Limitazioni

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



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 08.06.2007 ai nn. 11738/2804 del repertorio del Notaio Riccardo Speranza di Padova, iscritta a Brescia il 19.06.2007 al n. 35100/8953 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266, somma iscritta €. 180.000,00 somma capitale €. 100.000,00, durata 15 anni, contro la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 02.09.2022 repertorio n. 7494, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 02.11.2022 ai nn. 50363/33841, a favore di AMCO ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli c.f.0828330638, contro la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa.....	16
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	21



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 12.01.2023 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 25.01.2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ho accettato l'incarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 26.01.2023 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali;
- In data 26.01.2023 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 09.02.2023 veniva richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione;
- Il sopralluogo presso l'immobile di Botticino è stato effettuato il 08.03.2023 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Mariacristina Gobbi (assistita da geom. Begotti dell'Anpe di Brescia), e della signora OMISSIS, zia della proprietaria, che occupa l'appartamento;
- In data 08.03.2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Botticino – Sportello Unico dell'Edilizia visionavo le pratiche edilizie reperite relative all'immobile oggetto di stima;
- In data 09.03.2023 è stata effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti d'affitto registrati relativamente ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
- In data 06.04.2023 si è svolto un colloquio con il responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Botticino in merito alla conformità edilizia dell'immobile.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

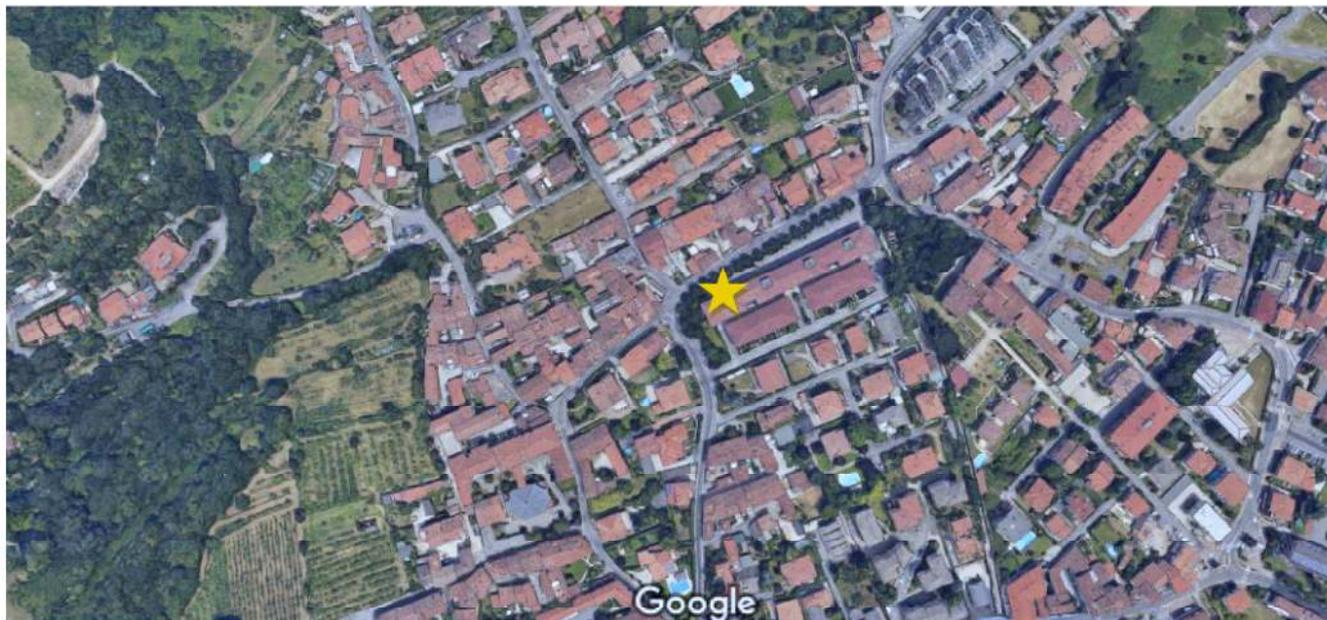
Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Botticino
- Frazione Sera
- Località //
- Quartiere //
- Via Padre Giovanni Franzoni
- Civico n. 7

Zona

Botticino è un Comune della prima periferia a est del Capoluogo della Provincia di Brescia da cui dista circa 10 Km. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia tramite viabilità a scorrimento veloce e linee di trasporto pubblico urbano. Il territorio comunale è in parte collinare e si distingue per l'attività di estrazione di pietra di cava. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in una zona prevalentemente residenziale, nel centro abitato, a breve distanza dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in condizioni buone.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento con cantina.

Tipologia edilizia del fabbricato

I beni fanno parte di un condominio residenziale, che a sua volta fa parte di un complesso che comprende anche due blocchi di case a schiera. Il condominio si sviluppa su tre livelli fuori terra distribuiti da vani scala interni comuni, e su un livello seminterrato. Gli accessi pedonale e carroia avvengono da cancelli separati su via Franzoni. L'edificio è in condizioni buone.



Tipologia edilizia unità immobiliari

Il bilocale è sito al piano terra del condominio su tre livelli fuori terra. L'appartamento ha una buona esposizione in quanto ha due affacci sull'esterno (a sud e a ovest) ed è accessibile da atrio comune. La cantina di proprietà è situata nel seminterrato, raggiungibile dal vano scala con ascensore e dal corsello retrostante comuni.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto dell'edificio è a falde inclinate con struttura in latero-cemento, il manto di copertura è in tegole e la lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio, in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con mattoni a vista. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro semplice con tapparelle in plastica. Le ringhiere dei balconi sono in ferro zincato a disegno semplice. Il portoncino d'ingresso al vano scala comune è in ferro e vetro, elettrificato e non blindato. La pavimentazione dei camminamenti esterni e del parcheggio comune nella corte è in asfalto. Il condominio è circondato da giardinetti privati a prato; il lotto è delimitato da muretto di cinta in cemento con soprastante ringhiera in ferro zincato a disegno semplice. Antistante il lato nord del condominio è presente un'area di pertinenza dedicata a posti auto privati non assegnati.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 47,50 mq. circa a cui si aggiungono un balcone di superficie pari a 8,00 mq circa.

La cantina ha superficie netta pari a circa 7.15 mq.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento, a cui si accede da ingresso comune, è costituito da ingresso (s.u. 7,85 mq. circa), soggiorno (s.u. 12,80 mq. circa), una cucina (s.u. 6,75 mq. circa), un disbrigo (s.u. 2,95 mq. circa), un bagno (s.u. 4,20 mq. circa), una camera (s.u. 13,00 mq. circa) e un balcone (s.u. 8,00 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati. La cantina a piano seminterrato (7,15 mq. circa) è accessibile da vano scala comune con ascensore tramite disbrigo comune.

Confini

L'appartamento confina a nord con altra unità immobiliare, ad est con ingresso comune, a sud con corsello comune, a ovest con corte comune.

La cantina confina a nord con terrapieno sotto corte comune, a est e ovest con cantine di altra proprietà e sud con corridoio comune.

Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| X Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Data del sopralluogo | Collaboratore |
| X Desunto graficamente da: | 08/03/2023 |
| | X Planimetria catastale verificata in loco |
| | X Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| X SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale			
Appartamento	m ²	59,40	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Balcone	m ²	8,00	35 %
Cantina	m ²	8,40	50 %
<u>Superficie commerciale</u>	m²	66,40	



Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**APPARTAMENTO**

Piano: terra

Ascensore: presente

Servizi: 1 servizio igienico

Riscaldamento: centralizzato.

Condizionamento: Presente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Manutenzione fabbricato: buona

Manutenzione del bene: buona

Classe energetica: assente

Esposizione: buona

Panoramicità dell'immobile: buona

Funzionalità: buona

Finiture: buone

Il bene da valutare è sito in via Padre Giovanni Franzoni 7 a Botticino, zona a carattere prevalentemente residenziale nel centro del paese; consiste in un appartamento con una cantina di proprietà.

L'appartamento è collocato a piano terra del Condominio Valle, edificio in buone condizioni, articolato su tre piani fuori terra; nel seminterrato è presente la cantina. All'abitazione si accede dall'ingresso comune con vano scala e ascensore. La zona giorno si compone di un ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disbrigo per raggiungere la zona notte costituita da una camera da letto e un bagno. Tutti i locali sono finestrati; dal soggiorno e dalla cucina si accede al balcone a sud. L'altezza interna degli ambienti è 3.00 m. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; il pavimento è in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica. Il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo, vasca), presente la lavatrice in cucina. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. Le porte interne sono in legno e vetro; il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno bugnato non blindato.

Presente l'impianto a gas a servizio del piano cottura. Gli elementi radianti sono in alluminio.

Presente impianto elettrico e citofonico.

L'appartamento risulta arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

La cantina a piano seminterrato è accessibile da vano scala con ascensore oppure da un ingresso retrostante accessibile dal corsello comune. Un corridoio comune interno distribuisce a tutte le cantine. La porta d'ingresso è in ferro. L'altezza interna è 3.24 m. Le pareti in muratura sono intonacate, il soffitto in laterocemento è intonacato. Il pavimento è in battuto di cemento. Presente impianto elettrico sottotraccia.

Lo stato di manutenzione della cantina è buono, non sono presenti segni di degrado.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Edificato nel 1971-1975.

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione n. 186 del 26.07.71 (prot. n. 4166);
- Licenza di Costruzione n. 22 del 16.02.73 (variante prot. n. 1320);
- Licenza di Costruzione n. 113 del 11.06.76 (recinzione prot. n. 2713);

Presente Certificato di abitabilità del 26.04.76 (prot. 1425/1976).

Presente Verbale collaudo statico del 27.11.75 (ing. G. Faroni);

Presente Certificato prevenzione incendi caldaia centralizzata del 20.11.75.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Botticino (BS).

Data verifica urbanistica: 08.03.2023.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Botticino (BS), variante generale n.2.

Piano delle Regole:

- Tav.V_PR05 – Disciplina dei sistemi insediativi e degli usi del territorio extraurbano – Botticino Sera Nord modificato a seguito di controdeduzioni. Novembre 2018 - scala 1:2.000 – Sistema residenziale B1 – Aree residenziali consolidate sottoposte a Piani Attuativi (art. 42.1) n.1;

Documento di Piano:

- Tav.V_PP02 Sud – Classi di sensibilità paesistica modificato a seguito di controdeduzioni. Novembre 2018 - scala 1:5.000 – Classe 3 = media;

Aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Tav.2_settore Sud carta di fattibilità geologica - scala 1:5.000 marzo 2018 – Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – 1b aree con bassa acclività.
- Tav.1_settore Sud carta di sintesi – scala 1:5000 novembre 2018 – aree con bassa acclività

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Edilizia | NO |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | NO |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|-----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici: | NO |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | SI' |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | NO |



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA IMMOBILE IN BOTTICINO (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Botticino (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso degli immobili con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la CONFORMITA' della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Si precisa che ai sensi degli artt. 220-221 del Regio Decreto n. 1265 del 7.07.34, vigente al momento del rilascio del Certificato di Abitabilità da parte del Sindaco di Botticino, è stato assunto come progetto approvato di distribuzione dell'appartamento quello risultante dalla scheda catastale, che di fatto è conforme allo stato attuale dei luoghi.

Timbro e firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Botticino** (cod. B091), via Padre Giovanni Franzoni n.7, nella sezione urbana **NCT**, al foglio **21**, particella **530**, subalterno **26**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **4** vani, piano **S1-T**, superficie totale **66** mq., superficie totale escluse aree scoperte **63** mq., rendita euro **216,91**. Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso immobiliare a cui appartengono, come evidenziato negli elaborati planimetrici catastali.

Il mappale oggetto di stima deriva dalla sostituzione riferimenti di mappa del 16.01.1998 della particella 997 sezione urbana BO, foglio 20, sub. 26 (SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16.01.1998 in atti dal 02.02.1998 per collegamento N.C.T.R. (n. 71.688/1998).

Provenienza:

- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data presentazione 29.08.1975, prot. n. 3155;
- VARIAZIONE del 28.08.2014 pratica n.BS0209170 in atti dal 28.08.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.90967.1/2014);
- DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DEL 21.09.2002 – UU di Brescia registrazione volume 40 n. del 20.02.2003 – SUCCESSIONE DI OMISSIS voltura n. 6802.1/2003 – pratica n. 86592 in atti dal 19.03.2003;
- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16.01.1998 in atti dal 02.02.1998 per collegamento N.C.T.R. (n. 71.688/1998);
- Atto del 12.05.1987 notaio Pietroboni Tommaso di Vestone (BS) repertorio n. 20121 UR sede di Salò (BS) registrazione n. 702 del 21.05.1987 – voltura n. 10063/1987 in atti dal 20.09.1989;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

N.B. l'attuale intestatario del bene risulta identificato con il codice fiscale SBTLVI61H59B157I che è collegato al codice fiscale OMISSIS - vedi nota (c) della visura storica per immobile.

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 26.01.2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE IN BOTTICINO (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quella censita in catasto.

X la REGOLARITA' della planimetria catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Con atto di compravendita del 12.05.1987 nn. 20121/8126 rep. del Notaio Tomaso Petroboni di Salò (BS), trascritto a Brescia il 05.06.1987 ai nn. 14826/10349, i signori OMISSIS nato a Borgosatollo (BS) il 08.10.1934 e FRATTI TERESA nata a Borgosatollo (BS) il 01.02.1938 vendettero alla signora OMISSIS nata a Brescia il 11.04.1934 coniugata in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà, il bene oggetto della presente esecuzione.

Nell'atto succitato le parti fanno riferimento all'atto del 12.07.1976 ai nn. 4769/1947 di repertorio del Notaio Tomaso Petroboni trascritto a Brescia il 06.08.1976 ai nn. 133389/10739 per tutto quanto ivi contenuto e che si considera interamente riportato.

Il bene è quindi pervenuto alla sig.ra OMISSIS nata a Brescia il 19.06.1961 per successione legittima in morte di OMISSIS nata a Brescia il 11.04.1934, deceduta in data 21.08.2002; dichiarazione di successione presentata il 14.02.2003 n. 6/40, trascritta in data 05.09.2003 ai nn. 43331/26646 (accettazione tacita eredità con atto del Notaio Riccardo Speranza del 08.06.2007 rep. 11738/2804 trascritto a Brescia il 20.12.2022 ai nn. 58999/39815).

X Quota di proprietà: OMISSIS 1/1 in piena ed esclusiva proprietà (coniugata in regime di comunione dei beni come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Padova il 20.03.23).

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X OCCUPATO SENZA TITOLO di alcun diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura.

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

- Usufrutto
- Nuda proprietà



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

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione fanno parte del Condominio "Valle" quindi sui beni gravano, da regolamento condominiale, le spese dovute in base ai millesimi attribuiti alle unità immobiliari stesse; il futuro acquirente dovrà anche rispettare la normativa in materia condominiale e il regolamento di condominio.

L'amministratore Dott. Mario De Nard (Studio De Nard – via S. Morcelli, 4 – Brescia) ha comunicato che l'esecutato alla data del 09.03.2023 risulta moroso nei confronti del Condominio di 826,17 euro, in base all'esercizio ordinario 2022/2023, salvo conguaglio (vedi mail allegata).

6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 08.06.2007 ai nn. 11738/2804 del repertorio del Notaio Riccardo Speranza di Padova, iscritta a Brescia il 19.06.2007 al n. 35100/8953 a favore di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Montebelluna (TV) c.f. 00208740266, somma iscritta €. 180.000,00 somma capitale €. 100.000,00, durata 15 anni, contro la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 02.09.2022 repertorio n. 7494, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 02.11.2022 ai nn. 50363/33841, a favore di AMCO ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli c.f.0828330638, contro la signora OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/1.



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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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.

X 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 staggiati è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2022), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (2022) e il Borsino Immobiliare (aprile 2023).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a APRILE 2023.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.



TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	1.200,00 €/mq.	1.500,00 €/mq.	1.350,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	570,00 €/mq.	650,00 €/mq.	610,00 €/mq.
Borsino immobiliare	1.334,00 €/mq.	1.513,00 €/mq.	1.423,50 €/mq.
Valore medio quotazioni			1.127,83 €/mq.
Deviazione standard			449,96 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
677,87 €/mq.	1.127,83 €/mq.	1.577,79 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **1100,00 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Il **valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	67,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	1.100,00 €/mq.
VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	73.700,00 € (settantatremilasettecentoeuro/00)
VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	62.700,00 € (sessantaduemilasettecentoeuro/00)

TABELLA B				
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO				
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni	Valore massimo Annuo
OMI	3,60 €/mq. x mese	4,70 €/mq. x mese	4,15 €/mq. x mese	3.778,80 €
Listino Probrixia	3,54 %	4,56 %	4,05 %	3.360,72 €
Borsino immobiliare	3,78 €/mq. x mese	4,78 €/mq. x mese	4,28 €/mq. x mese	3.843,12 €
Valore locativo massimo annuo mediato			3.660,88 €	

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore mediato e arrotondato pari a **3.600,00 €** possa essere individuato quale valore locativo annuo congruo dei beni immobili sopradescritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne i beni identificati in mappa al Foglio **21**, Sezione **NCT**, particella **530** subalterno **26**, categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **4** vani, piano **S1-T**, rendita euro **216,91 (appartamento con cantina)**;

- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in € **73.700,00** diconsi **Euro settantatremilasettecentoeuro/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA TABELLA A).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in € **62.700,00** diconsi **Euro sessantaduemilasettecentoeuro/00**.
- Il **valore locativo annuo del bene stimato** è pari a **3.600,00 €** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA TABELLA B). L'immobile risulta occupato senza titolo di alcun diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura. Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

NOTA BENE: alla data del 09.03.23 l'esecutato risulta moroso nei confronti del Condominio di 826,17 euro in base all'esercizio ordinario 2022/2023, salvo conguaglio.



Chiara Savoldi



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Chiara Savoldi esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 627, 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

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26/04/2023



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Licenza di costruzione n. 186 del 26.07.71;
4. Licenza di Costruzione n. 22 del 16.02.73 (variante);
5. Licenza di Costruzione n. 113 del 11.06.76 (recinzione);
6. Certificato di abitabilità del 26.04.76 (prot. 1425/1976);
7. Verbale collaudo statico del 27.11.75;
8. Certificato prevenzione incendi caldaia del 20.11.75;
9. Planimetrie per accatastamento allegata alla richiesta di Abitabilità;
10. Visure catastali storiche;
11. Estratto mappa;
12. Planimetrie catastali;
13. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 03.08.21;
14. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni del 05.01.22;
15. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati sez. NCT fg. 21 particella 530 sub 26;
16. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati sez. BO fg, 20 particella 997 sub.26;
17. ATTO DI COMPRAVENDITA del 12.05.87 nn.20121/8126 di repertorio del Notaio Tomaso Pietroboni e NOTA di trascrizione del 06/09/1987 nn. 14826/10349;
18. Nota di trascrizione Atto per causa di morte CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE del 14.02.2003 n. 6/40 dell'Ufficio del Registro di Brescia trascritto a Brescia il 05.09.2003 ai nn. 43331/26646;
19. Nota di trascrizione atto per causa di morte ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 08.06.2007 ai nn. 11738/2804 di repertorio del Notaio Riccardo Speranza trascritto a Brescia il 20.12.2022 ai nn. 58999/39815
20. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata rilasciato dal Comune di Padova il 20.03.2023;
21. Risposta Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia in merito all'assenza di contratti di locazione e/o comodato;
22. Mail Studio De Nard Dott. Mario De Nard del 09.03.23 con conteggio spese condominiali;
23. IPOTECA VOLONTARIA derivante da MUTUO FONDIARIO in data 08.06.07 al nn. 11738/2804 del repertorio del Notaio Riccardo Speranza e NOTA di trascrizione del 19.06.2007 nn. 35100/8953;
24. Nota di trascrizione ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 02.09.2022 repertorio n.7494 trascritto a Brescia il 02.11.2022 ai nn. 50363/33841,
25. Certificato contestuale anagrafico di nascita e di residenza dell'esecutata rilasciato dal Comune di Milano il 19.12.2022;
26. Verifica codice fiscale dell'esecutata;
27. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti

