

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. 907/2019

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: Pernigotto Alessandro

Anagrafica

Creditore procedente:

████████████████████
██
████████████████████

Rappresentato dall' Avvocato:

████████████████████
██
██
██
██
██

Esecutato:

██
██
██

Intervenuti alla data di stima:

██
██
██
██



Esperto incaricato: Arch. Saleri Cristiana
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. SLRCST65S55B157H
Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec cristiana.saleri@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia
al n. 1207

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	: 28.04.2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 10.06.2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 11.08.2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 16.09.2020



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica: unità immobiliare adibita a residenza ai piani terra e primo all'interno di immobile ad uso abitativo/laboratorio di due piani fuori terra con area esterna comune.

Ubicazione: Via Luigi Cadorna, 36 – Quinzano d'Oglio (BS)

Identificativi catastali:

- Sez. N.C.T. Fg. 17 mappale n. 332 subalterno 12 – categoria A/2 - classe 5 – consistenza vani 9 – Rendita Euro 627,50;

Quota di proprietà 1/1 – ██████████

Diritto di proprietà 1/1 – ██████████

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 332 subalterno 12 non risulta passibile di ulteriore frazionamento in quanto servito da unica scala interna di smistamento ai piani e ingresso unico pertinenziale. Al mappale è collegata l'area esterna comune con altro subalterno.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 318.973,60 (trecentodiciottomilanovecentosettantatre virgola sessanta)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 243.313,07
(duecentoquarantatremilatrecentotredici virgola sette)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile di buon interesse commerciale dal punto di vista abitativo, localizzato in zona periferica, in buone condizioni di utilizzo, dotato di finiture di livello medio ed in buono stato di conservazione.



Adut documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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



LOTTO NR. 2 di 2

Descrizione sintetica: unità immobiliare a destinazione laboratorio al piano terra all'interno di immobile ad uso abitativo/laboratorio di due piani fuori terra con area esterna comune.

Ubicazione: Via Luigi Cadorna, 36 – Quinzano d'Oglio (BS)

Identificativi catastali:

- Sez. N.C.T. Fg. 17 mappale n. 332 subalterno 5 – categoria C/3 - classe 2 – consistenza 179 m² – Superficie totale 198 m² – Rendita Euro 295,83;

Quota di proprietà 1/1 – ██████████

Diritto di proprietà 1/1 – ██████████

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 332 subalterno 5 non risulta passibile di ulteriore frazionamento. Al mappale è collegata l'area esterna comune con altro subalterno.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 38.455,32 (trentottomilaquattrocentocinquantacinque virgola trentadue)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 29.333,72 (ventinovemilatrecentotrentatre virgola settantadue)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile di scarso interesse commerciale dal punto di vista funzionale, localizzato in zona periferica, in medie condizioni di utilizzo, dotato di finiture di medio livello ed in sufficiente stato di conservazione.



Adut documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile – Lotto 1.....	8
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1	12
3.	Inquadramento dell'immobile – Lotto 2.....	19
4.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2	23
5.	Audit documentale e Due Diligence Lotti 1-2	29
	5.1	Legittimità edilizia – urbanistica 29
	5.2	Rispondenza catastale 32
	5.3	Verifica della titolarità 34
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	37
7.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente	38
8.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	38
9.	Analisi estimativa.....	40
10.	Riepilogo dei valori di stima.....	43
11.	Dichiarazione di rispondenza	45
12.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	46



1. Inquadramento dell'immobile – Lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

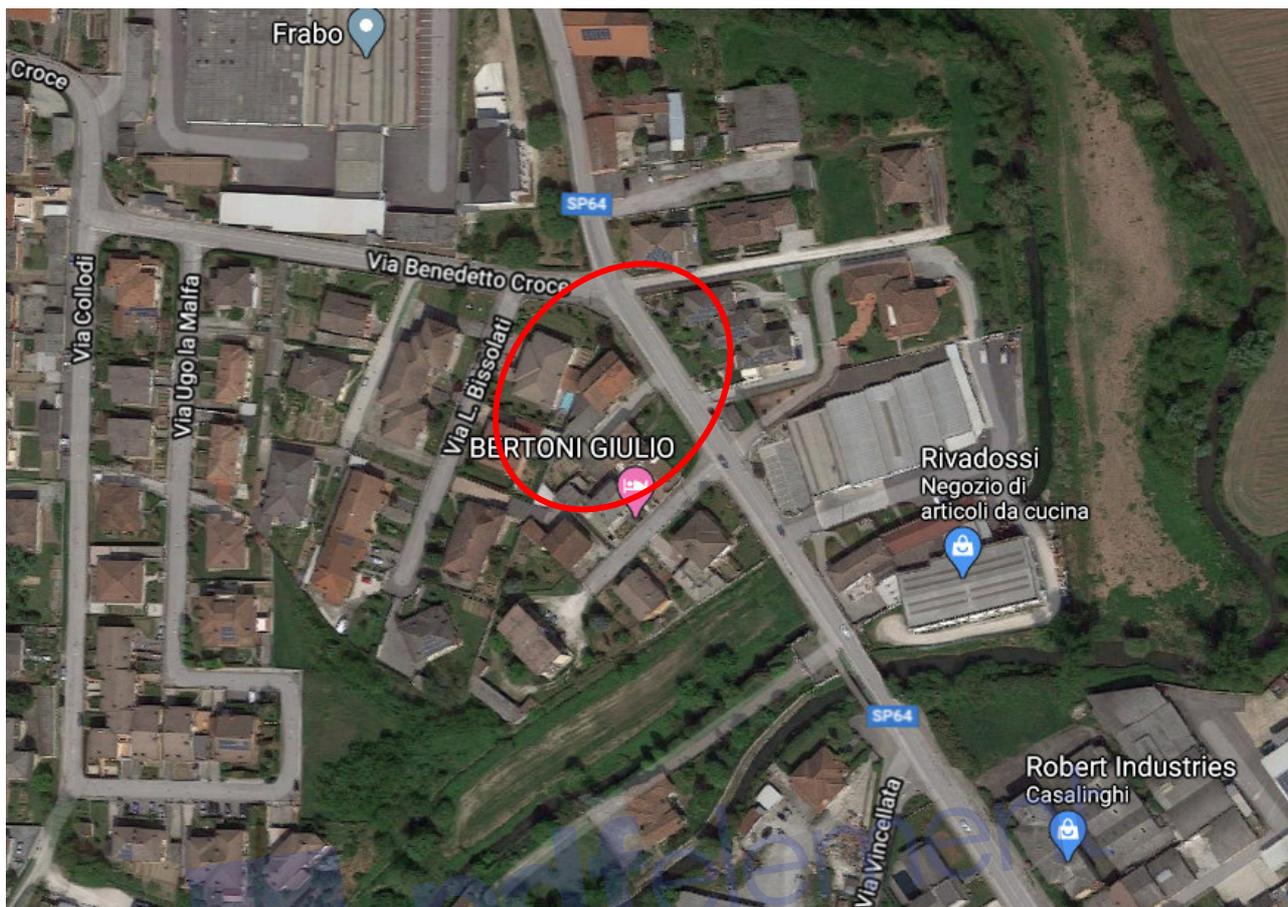
- Provincia Brescia
- Comune Quinzano d'Oglio
- Frazione -
- Località -
- Via Luigi Cadorna
- Civico n. 36

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale



Mappa geografica



Ortofoto desunta Google Maps

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Produttiva consolidata

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere



- Indicare se l'immobile è
- Indipendente
 - In condominio
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
- fabbricato storico
 - Fabbricato singolo
 - Fabbricato in linea
 - Fabbricato rurale
 - Fabbricato a schiera
 - Fabbricato bifamigliare
 - Fabbricato tipico
 - Fabbricato a corte
- Tipologia edilizia unità immobiliari**
- appartamento
 - Appartamento (attico)
 - Appartamento (loft)
 - villa
 - villino
 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - altro (laboratorio artigianale)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : edificio di forma geometrica regolare con variazioni, copertura a due falde in laterocemento, in muratura intonacata
- Solai : primo solaio a separazione con locali al piano terra in laterocemento – secondo solaio a separazione del piano primo dal piano sottotetto in laterocemento
- Copertura : laterocemento



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Murature perimetrali | : | murature intonacate, murature interne in tavolati in laterizio intonacato |
| <input type="checkbox"/> | Coibentazioni/Isolamenti | : | non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti |
| <input type="checkbox"/> | Divisori tra unità | : | presenza di murature in laterizio intonacato |
| <input type="checkbox"/> | Infissi esterni | : | in legno |
| <input type="checkbox"/> | Infissi interni | : | in legno |
| <input type="checkbox"/> | Pavimenti e rivestimenti | : | in ceramica |
| <input type="checkbox"/> | Impianto riscaldamento | : | a radiatori |
| <input type="checkbox"/> | Impianto sanitario | : | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto gas | : | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto elettrico | : | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto climatizzazione | : | presente |
| <input type="checkbox"/> | Altri impianti | : | - |
| <input type="checkbox"/> | Allaccio fognatura | : | presente |
| <input type="checkbox"/> | Fonti rinnovabili | : | assenti |
| <input type="checkbox"/> | Finiture esterne: | : | recinzione in cemento della corte di pertinenza pavimentata e accessi pedonale e carraio con cancelli in ferro |
| <input type="checkbox"/> | N. totale piani | : | 2 fuori terra |
| <input type="checkbox"/> | Altro | : | / |
-
- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Dimensione | <input type="checkbox"/> | piccola |
| | | <input type="checkbox"/> | media |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | grande |



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di edificio composto da n. 1 unità immobiliare a carattere residenziale, e n. 1 unità immobiliare con destinazione laboratorio con ingressi e corte di pertinenza comuni.

L'unità immobiliare oggetto della presente è caratterizzata da ingresso verso corte comune prospiciente la strada comunale lungo il lato nord-est.

Identificazione catastale **PARTICELLA 332 sub. 12 – FG. 17**

– Comune Censuario **Quinzano d'Oglio (BS)**

– Tipologia | Catasto Terreni
 Fabbricati

– Identificativo Sezione : –
 Foglio : 17
 Particella : 332
 subalterno : 12

Confini **Indicare i confini catastali**

Nord : Via Luigi Cadorna
 Sud : mappali n. 355-334-335-336-689
 Est : Via Luigi Cadorna
 Ovest : mappali n. 421-422-424-465

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco **Personalmente**

Desunto graficamente da:



- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

□ Data del sopralluogo 10.07.2020

Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale catastale m² 195,15

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie interna Netta

Calcolo superficie di proprietà – Lotto 1 – Fig. 17 Mappale 332 sub. 12



Superficie principale		m ²		195,15
P.Terra				
(10,25-2,00)x2,30 +(3,10x2,15) =				25,64
P. Primo				169,55
A = 11,50x10,70 =				123,05
B = 5,50x11,50 =				63,25
Terrazzi = 6,55x1,70+5,35x1,05 =				-16,75
Corte comune scoperta				
(67,50x27,20x0,50)+(29,60x5,8x0,50)+(5,80x2,7x0,50) =				1 003,84
Quota parte proporzionale				899,41
Superficie secondarie				
			Indice mercantile	Superficie ragguar
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	26,62	35,00 %	9,32
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²		25,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²		60,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²		25,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²		80,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²		25,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²		35,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²		60,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	17,39	40,00 %	6,96
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	61,74	25,00 %	15,44
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	13,10	35,00 %	4,59
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²		50,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		30,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²		30,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²		10,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²		10,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	899,41	5,00 %	44,97
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²		35,00 %	0,00
<input type="checkbox"/> Altro	m ²		5,00 %	0,00
Superficie commerciale	m²	260,14		

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T – 1°
- Ascensore
 - Presente
 - Assente



- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- N. servizi 3,00
 - W.C. - presente
 - Lavabo - presente
 - Bidet - presente
 - Doccia - presente
 - Doccia con idromassaggio- assente
 - Vasca - presente
 - Vasca con idromassaggio - assente
 - Scaldabagno elettrico - assente

- Vetustà del bagno (anni) 32

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) - 32
 - Assente

Se presente indicare la tipologia

 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - centralizzato
 - autonomo

Alimentazione:

 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento

Elementi radianti:



- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- radiatori
 - pavimenti/soffitto
 - aria
 - altro
- Condizionamento Presente : Vetustà (anni) n.p.
- Assente
- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Se presente indicare se
- Totale
 - Parziale : Vetustà (anni) n.p.
- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Elettrico Presente : Vetustà (anni) 32
- Assente
- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) 32
- Assente
- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente



- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- **Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- **Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente



- **Esposizione prevalente dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Luminosità dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Panoramicità dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Funzionalità dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Finiture dell’immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Altro**



3. Inquadramento dell'immobile – Lotto 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

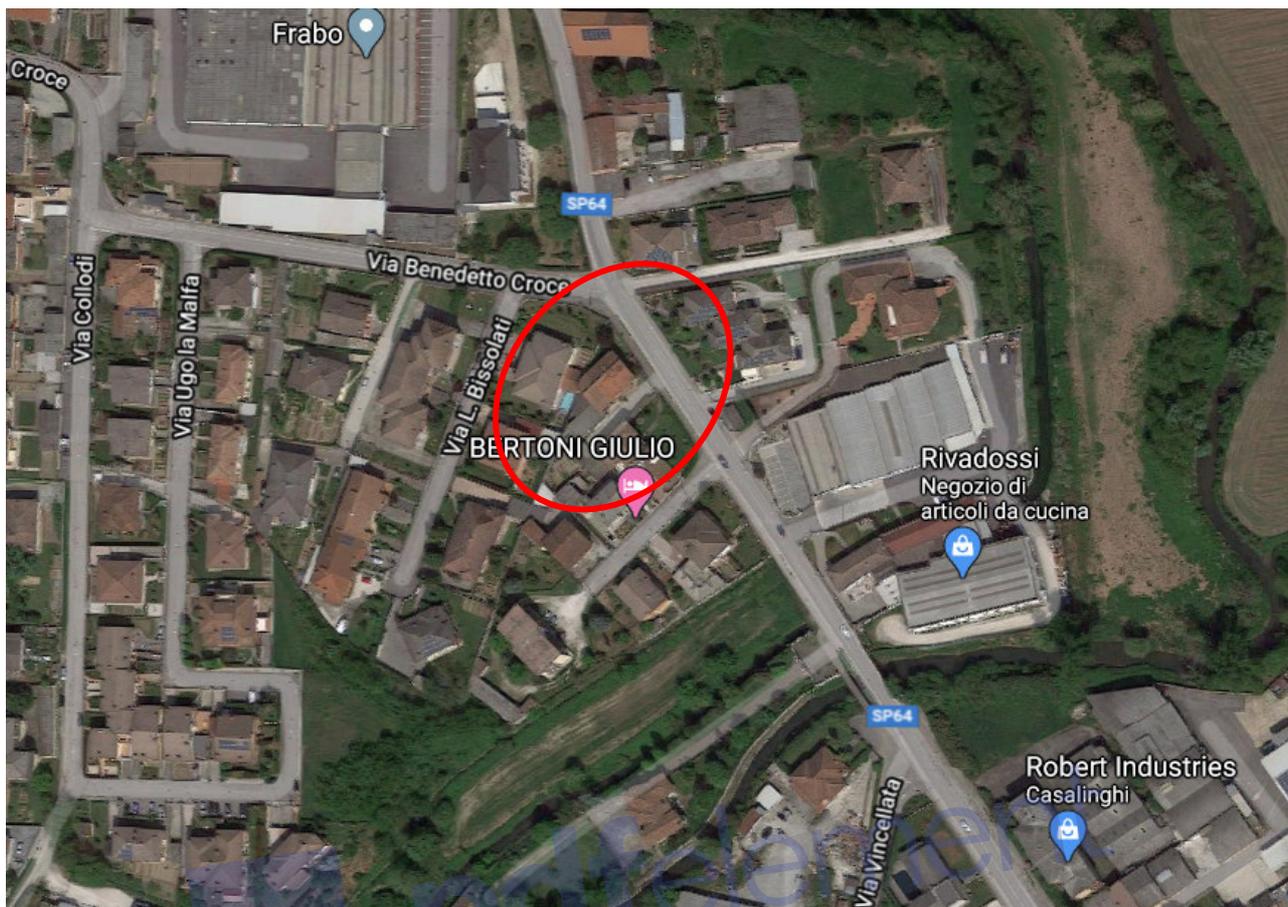
- Provincia Brescia
- Comune Quinzano d'Oglio
- Frazione -
- Località -
- Via Luigi Cadorna
- Civico n. 36

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra Urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale



Mappa geografica2



Ortofoto desunta Google Maps

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo
- Produttiva consolidata

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato



Rudere

Indicare se l'immobile è

- Indipendente
 In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
 Fabbricato singolo
 Fabbricato in linea
 Fabbricato rurale
 Fabbricato a schiera
 Fabbricato bifamigliare
 Fabbricato tipico
 Fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
 Appartamento (attico)
 Appartamento (loft)
 villa
 villino
 villetta a schiera
 autorimessa (garage/box)
 posto auto coperto (fabbricato)
 posto auto coperto (tettoia)
 posto auto scoperto
 cantina (locale di sgombero)
 altro (laboratorio)

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : edificio di forma geometrica regolare con variazioni, copertura a due falde in laterocemento, in muratura intonacata
- Solai : -
- Copertura : laterocemento



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Murature perimetrali | : | murature parzialmente intonacate, murature interne in tavolati in laterizio intonacato |
| <input type="checkbox"/> | Coibentazioni/Isolamenti | : | non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti |
| <input type="checkbox"/> | Divisori tra unità | : | presenza di murature in laterizio intonacato |
| <input type="checkbox"/> | Infissi esterni | : | in legno e in metallo |
| <input type="checkbox"/> | Infissi interni | : | in legno |
| <input type="checkbox"/> | Pavimenti e rivestimenti | : | in cemento |
| <input type="checkbox"/> | Impianto riscaldamento | : | assente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto sanitario | : | assente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto gas | : | assente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto elettrico | : | presente |
| <input type="checkbox"/> | Impianto climatizzazione | : | assente |
| <input type="checkbox"/> | Altri impianti | : | - |
| <input type="checkbox"/> | Allaccio fognatura | : | - |
| <input type="checkbox"/> | Fonti rinnovabili | : | assente |
| <input type="checkbox"/> | Finiture esterne: | : | murature in laterizio intonacato |
| <input type="checkbox"/> | N. totale piani | : | 1 |
| <input type="checkbox"/> | Altro | : | / |
-
- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Dimensione | <input checked="" type="checkbox"/> | piccola |
| | | <input type="checkbox"/> | media |
| | | <input type="checkbox"/> | grande |



4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto 2

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di locali a destinazione laboratorio utilizzati di fatto ad uso rimessa ed autorimessa privata a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione. L'immobile è caratterizzato da accesso carraio da strada comunale su corte comune.

Identificazione catastale **PARTICELLA 332 sub. 5 – FG. 17**

– Comune Censuario Quinzano d'Oglio (BS)

– Tipologia | Catasto Terreni
 Fabbricati

– Identificativo Sezione : –
 Foglio : 17
 Particella : 332
 subalterno : 5

Confini Indicare i confini catastali

Nord : Via Luigi Cadorna
 Sud : mappali n. 355-334-335-336-689
 Est : Via Luigi Cadorna
 Ovest : mappali n. 421-422-424-465

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco Personalmente

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale



- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 10.07.2020

Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale catastale m² 444.06,00

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie interna Netta

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi -
 - W.C. - assente
 - Lavabo - assente
 - Bidet - assente
 - Doccia - assente
 - Doccia con idromassaggio- assente
 - Vasca - assente
 - Vasca con idromassaggio - assente
 - Scaldabagno elettrico - assente
 - Vetustà del bagno (anni) _____



Impianti in dotazione

– Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) -
 ■ Assente

Se presente indicare la tipologia

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 centralizzato
 autonomo

Alimentazione:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 metano
 gas propano liquido
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
 teleriscaldamento

Elementi radianti:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 radiatori
 pavimenti/soffitto
 aria
 altro

– Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
 ■ Assente

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

Se presente indicare se

- Totale
 Parziale : Vetustà (anni) _____



- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Elettrico Presente : Vetustà (anni) 32
 Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- **Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- **Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+



- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

Non desumibile

■ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

– **Inquinamento**

Atmosferico ■ Assente
 Presente

Acustico ■ Assente
 Presente

Elettromagnetico ■ Assente
 Presente

Ambientale ■ Assente
 Presente

– **Esposizione prevalente dell’immobile** Minimo
■ Medio
 Massimo

– **Luminosità dell’immobile** Minimo
■ Medio
 Massimo

– **Panoramicità dell’immobile** Minimo
■ Medio
 Massimo



- **Funzionalità dell’immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Finiture dell’immobile**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Altro**



5. Audit documentale e Due Diligence Lotti 1-2

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

– Autorizzazione edificatoria

- Presente: Concessione edilizia n. 71/81 – Prot. n. 1443 del 29.05.1981;
Concessione edilizia n. 91/88 – Prot. n. 2702 del 13.07.1988;
D.I.A. n. 24/2007 Prot. n. 1542 del 23.02.2007;
D.I.A. n. 42/2007 Prot. n. 3314 del 17.04.2007;
- Assente

Motivo assenza: -

– Certificato Abitabilità

- Presente:
- Assente

Motivo assenza: mai richiesta agibilità

Fonte documentazione visionata: - Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 23.07.2020



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 - Adottato

- Convenzione urbanistica No
 - Si se Si inserire gli estremi della convenzione

- Cessione diritti edificatori No
 - Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 - Si

- Vincoli Ambientali No
 - Si

- Vincoli paesaggistici No
 - Si

- Altro No
 - Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA
--

La sottoscritta SALERI CRISTIANA, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1207, in qualità di esperto valutatore incaricato dal tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Castenedolo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 1. Presenza di volumi da demolire (con Concessione edilizia n. 91/88 – Prot. n. 2702 del 13.07.1988) ancora in essere;
 2. Destinazione dei locali difforme rispetto a quanto indicato nella documentazione autorizzativa;
 3. Presenza di fabbricato in struttura leggera (lamiera precoibentata) non indicato nella documentazione autorizzativa;

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro 1.500,00 + Euro 522,00

Note



5.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 17 Particella 332 Sezione NCT

- Sub. 12 – categoria A/2 - classe 5 – consistenza vani 9 – Rendita Euro 627,50
- Sub. 5 – categoria C/3 - classe 2 – consistenza 179 m2 – Totale 198 m2 - Rendita Euro 295,83;

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio
- Da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Date verifica catastale 17.06.2020



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta SALERI CRISTIANA, iscritta all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1207, in qualità di esperto valutatore incaricato dal tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 1. Destinazione dei locali difforme rispetto a quanto indicato nella documentazione depositata;
 2. Mancata indicazione alcune aperture nel locale pranzo del mappale 332 sub. 12 del locale laboratorio del mappale 332 sub. 5 (mancato aggiornamento DIA 24/2007 e DIA 42/2007)

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

- Da valutare a seguito di quanto presentato in occasione di pratica in sanatoria urbanistico-edilizia

Note

5.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità Mappale 332 sub. 12 Foglio 17

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : ██████████
- Data atto notaio : 21.09.2000
- Repertorio : 71245/5965
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : BS 14.10.2000 N. 39196/22963 – 39197/22964
- Estremi trascrizione : BS 14.10.2000 N. 39196/22963 – 39197/22964

- Quota di proprietà
 - Intera [1/1] ██████████
 - Parte [__/__]
 Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto
 - No
 - Si:
- Nuda proprietà
 - No
 - Si:

– Inquadramento della titolarità Mappale 332 sub. 5 Foglio 17

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : ██████████
- Data atto notaio : 21.09.2000
- Repertorio : 71245/5965
- Raccolta : -
- Estremi registrazione : BS 14.10.2000 N. 39196/22963 – 39197/22964
- Estremi trascrizione : BS 14.10.2000 N. 39196/22963 – 39197/22964

- Quota di proprietà
 - Intera [1/1] ██████████
 - Parte [__/__]
 Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari



- Usufrutto No
 Si:

- Nuda proprietà No
 Si:

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

- da titolo :
 apparenti :

- Vincoli No
 Si se Si quali

- Oneri No
 Si se Si quali

- Pesì No
 Si se Si quali

- Gravami No
 Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Mappale n. 332 sub. 5-12 Foglio 17

- Libero
- Occupato

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

- Tipo di contratto:
- €/anno:
- Rata:
- Durata anni:
- Scadenza contratto:
- Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica: 10.07.2020



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

Presenza di:

- FONDO PATRIMONIALE costituito con atto in data 15.09.2006 n. 32584/8774 di repertorio Notaio [REDACTED], trascritto a Brescia in data 25.09.2006 ai nn. 50413/29523 in forza del quale i Sigg. [REDACTED] [REDACTED], coniugi dal 21.09.1985 costituivano un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 C.C., destinando a far fronte ai bisogni della famiglia beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED] siti in Comune di Quinzano d'Oglio individuati al N.C.E.U. Sez. NCT Fg. 17 mappali:
 - o 332 sub 5 – Cat. C/3 – mq. 179;
 - o 332 sub. 12 – Cat. A/2 – v. 9;

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 07.06.2010 ai nn. 23439/5924, a garanzia di mutuo fondiario concesso alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale [REDACTED] [REDACTED], con atto in data 19.05.2010 n. 39740/13840 di Rep. notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Capitale Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero)
Somma iscritta Euro 600.000 (seicentomila virgola zero)
Durata anni 15 (scadenza 31.05.2025)
Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Quinzano d'Oglio individuate al N.C.E.U. Sez. NCT Fg. 17 mappali:
 - o 332 sub 5 – Cat. C/3 – mq. 179;
 - o 332 sub. 12 – Cat. A/2 – v. 9;

- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 18.12.2013 ai nn. 42164/7221 emessa da [REDACTED] [REDACTED] in data 06.12.2013 rep. n. 1400 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Somma Capitale Euro 1.575.744,14 (unmilione cinquecento settantacinquemila settecento quarantaquattro virgola quattordici)
Somma iscritta Euro 3.151.488,28 (tre milioni e cinquantunmila quattrocento ottantotto virgola ventotto)
Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Quinzano d'Oglio individuate al N.C.E.U. Sez. NCT Fg. 17 mappali:
 - o 332 sub 5 – Cat. C/3 – mq. 179;
 - o 332 sub. 12 – Cat. A/2 – v. 9;

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 03.01.2020 ai nn. 250/193 notificato in data 13.12.2019 n. 13811 Ufficiale Giudiziario di Brescia a favore di [REDACTED]



██████████
 ██████████ contro ██████████
 Gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Quinzano d'Oglio individuate al N.C.E.U. Sez. NCT Fg. 17 mappali:

- 332 sub 5 – Cat. C/3 – mq. 179;
- 332 sub. 12 – Cat. A/2 – v. 9;

7. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente

Nessuno.

8. Fasi – accertamenti e date delle indagini

La scrivente riceveva incarico da parte del G.E. Dott. Alessandro Pernigotto del Tribunale di Brescia in data 28.04.2020 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. dettagliata descrizione del bene e delle pertinenze, segnalandone le difformità urbanistiche e catastali;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento e determinazione del valore locatizio;
4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o 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 o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. Valutazione della suddivisione delle proprietà in uno o più lotto.

In riferimento all'immobile indicato il valutatore dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento
28/04/2020	Incarico
10/06/2020	Giuramento Incarico
17/06/2020	Accesso Ufficio del Territorio



	Esame documentale
17/06/2020	Accesso Ufficio Anagrafe e Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Quinzano d'Oglio (BS)
25/06/2020	Ricevuta comunicazione sopralluogo da ANPE
02/07/2020	Accesso Ufficio Anagrafe e Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Quinzano d'Oglio (BS)
10/07/2020	Sopralluogo ai beni immobili
14/07/2020	Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Quinzano d'Oglio (BS)
23/07/2020	Accesso Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Quinzano d'Oglio (BS) - Esame documentale
11/08/2020	Accesso Ufficio del Territorio Esame documentale



9. 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 valore 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

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono

Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono

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.

- Si
- No. Se No procedere alla determinazione dell'HBU (si allega analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione



- Altro _____

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi



10. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 1/2**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa come segue:

- Sez. N.C.T. Fg. 17 mappale n. 332 subalterno 12 – categoria A/2 - classe 5 – consistenza vani 9 – Rendita Euro 627,50;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 318.973,60 diconsi Euro trecentodiciottomilanovecentosettantatre virgola sessanta (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 243.313,07 diconsi Euro duecentoquarantatrecentotredici virgola sette (vedasi analisi estimativa allegato II).

pdfelement



LOTTO 2/2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa come segue:

- Sez. N.C.T. Fg. 17 mappale n. 332 subalterno 5 – categoria C/3 - classe 2 – consistenza 179 m² – Superficie totale 198 m² – Rendita Euro 295,83;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 38.455,32 dicensi Euro trentottomilaquattrocentocinquantacinque virgola trentadue (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 29.333,72 dicensi Euro ventinovemilatrecentotrentatre virgola settantadue (vedasi analisi estimativa allegato II).



11. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale: Brescia

Iscritta all'Ordine / Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1207

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e 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: 11.08.2020



12. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Estratti strumenti urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visura per immobile
9. Certificati di matrimonio e Stato di famiglia
10. Verifica dimensionale immobile
11. Visure Ipotecarie
12. Comparabili – Atti di compravendita

