

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. 370/2023

Giudice delegato:

Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutata:

OMISSIS

Esperto incaricato:



Arch. ANDREA BOTTI

Via Monte Grappa 37/A - 25126 BRESCIA

CF BTTNDR67L26B157G

Tel +39 030 300713 Cell. 3355324743

Mail bottiresbelli@inwind.it

Pec andrea.botti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1629

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 614



Date

Nomina dell'esperto	13/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/12/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/01/2024
Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U.	14/12/2023
Accoglimento istanza di proroga	18/12/2023
Nuova data di consegna della Relazione C.T.U.	16/02/2024
Nuova data Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/03/2024

Identificazione del lotto

Descrizione sintetica	Unità immobiliare posta a P. T. costituita da trilocale con corte esclusiva ed ingresso autonomo, cantina ed ampia autorimessa interrata. L'unità è inserita in un complesso residenziale di due piani fuori terra ed uno interrato (area autorimesse e cantine) disposto su due lati di una corte comune con ingresso pedonale in OMISSIS.	
Ubicazione /Id. catastali	OMISSIS OMISSIS Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a ciascuna delle unità immobiliari competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni ubicate nell'edificio.	
Quota di proprietà	OMISSIS	Proprietaria per intero
Diritto di proprietà	Piena proprietà	
Divisibilità dell'immobile	Immobile indivisibile	
Più probabile valore in libero mercato:	€ 123.260,00 (Euro <i>centoventitremiladuecentosessanta/00</i>)	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 117.097,00 (Euro <i>centodiciassettemilanovantasette/00</i>)	



"Giudizio" sintetico sulla

commerciabilità dell'immobile: A vantaggio dell'unità immobiliare si segnala la presenza dell'ampia corte verde di pertinenza con ingresso esclusivo, della cantina, dell'ampia autorimessa interrata e del livello complessivamente più che discreto delle finiture e dotazioni.

Come elemento sfavorevole si evidenzia l'assenza di un collegamento diretto con gli spazi comuni condominiali nonché cantina ed autorimessa, raggiungibili esclusivamente dagli accessi esterni.

Il livello di commerciabilità è complessivamente buono.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	Si (Allegato n. 13)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si (Allegato n. 2)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No



Indice

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	5
2. Inquadramento dell’immobile	7
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4. Audit documentale e Due Diligence	12
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	12
4.2 Rispondenza catastale	14
4.3 Verifica della titolarità	14
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	15
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	15
7. Analisi estimativa	17
8. Determinazione del valore	21
9. Dichiarazione di rispondenza	23
10. Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione	24



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletate dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

25/09/2023: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Planimetrie catastali.

04/10/2023: accertamenti presso l'**Agenzia delle Entrate di OMISSIS, Ufficio Provinciale di Brescia – Ufficio territoriale di OMISSIS :**

- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

04/10/2023: primo tentativo di accesso agli **immobili siti nel Comune di OMISSIS** unitamente al custode Avv. OMISSIS. Non è stato possibile accedere agli immobili.

06/10/2023: ricevimento da **Agenzia delle Entrate di OMISSIS, Ufficio Provinciale di OMISSIS – Ufficio territoriale di OMISSIS** di quanto richiesto in data 04/10/23.

09/10/2023: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Visure storiche.

- Ispezione ipotecaria.

11/10/2023: richiesto ad **Archivio Notarile di OMISSIS:**

- Atto rep. OMISSIS del 03/10/2006 - trascritto a OMISSIS il 29/12/2009 ai n.ri OMISSIS - OMISSIS

15/10/2023: ricevuto da Archivio Notarile di OMISSIS: quanto richiesto in data 11/10/2023.

25/10/2023: secondo tentativo di accesso presso gli **immobili siti nel Comune di OMISSIS** unitamente al custode Avv. OMISSIS e alla proprietaria Sig.ra OMISSIS.

Eseguito il sopralluogo degli immobili ad esclusione del locale cantina.

30/10/2023: richiesta a OMISSIS - **Amministrazioni Condominiali** dei seguenti documenti:

- Copia del Regolamento condominiale;

- Indicazione dell'esistenza di beni condominiali (come lastrico, verde comune, etc.);

- Indicazione dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (eventuali servitù);

- Indicazione di vincoli di destinazione (ossia limitazioni all'uso dell'immobile oggetto di esecuzione);

- Rilascio di attestazione che indichi: ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nei precedenti, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive e attive.



03/11/2023: ricevimento da OMISSIS - **Amministrazioni Condominiali** parte di quanto richiesto in data 30/10/23.

03/11/2023: richiesta al **Comune di OMISSIS – Ufficio Anagrafe** copia dell'Estratto di matrimonio.

03/11/2023: richiesta allo **Studio notarile OMISSIS** del seguente atto:

Convenzione urbanistica del 16/11/2000 nn. di rep. OMISSIS trascritta a OMISSIS il 13/12/2000 ai nn. OMISSIS

03/11/2023: richiesta allo **Studio notarile OMISSIS** del seguente atto:

Convenzione edilizia del 23/12/2003 nn. di rep. OMISSIS registrata a OMISSIS in data 07/01/2004 al n. 16 e trascritta a OMISSIS il 12/01/2004 ai nn. OMISSIS.

3/11 - 9/11/2023: contatti con **Comune di OMISSIS – Ufficio Anagrafe** per copia dell'Estratto di matrimonio.

15/11 – 22/11/2023: contatti con **Comune di OMISSIS – Ufficio Anagrafe** per copia dell'Estratto di matrimonio.

15/11/2023: accesso agli atti presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS**.

23/11/2023: richiesta ad **Archivio Notarile di OMISSIS:**

- Convenzione edilizia a favore del Comune di OMISSIS in forza di atto a rogito **dott. OMISSIS** in data 23/12/2003 nn. di rep. OMISSIS registrata a OMISSIS in data 07/01/2004 al n. 16 e trascritta a OMISSIS il 12/01/2004 ai nn. OMISSIS.

27/11/2023: ricevimento da **Archivio Notarile di OMISSIS** quanto richiesto in data 23/11/2023.

28/11/2023: accesso agli allegati della Convenzione richiesta in data 23/11/2023 presso **Archivio Notarile di OMISSIS**.

29/11/2023: inoltrata richiesta di chiarimenti all'**Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS** in merito all'avvenuto collaudo delle Convenzioni edilizie di cui sopra.

04/12/2023: trasmessa copia delle Convenzioni di cui sopra all'**Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS**.

17/01/2024: ricevimento dall'**Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS** della risposta alla richiesta inoltrata in data 29/11/2023.

25/01/2024: terzo accesso presso gli **immobili siti nel Comune di OMISSIS**. Sopralluogo presso locale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Era presente la proprietà di altra unità abitativa il cui affittuario occupa attualmente codesto locale cantina.

31/01/2024: incontro presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS** per valutazioni in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

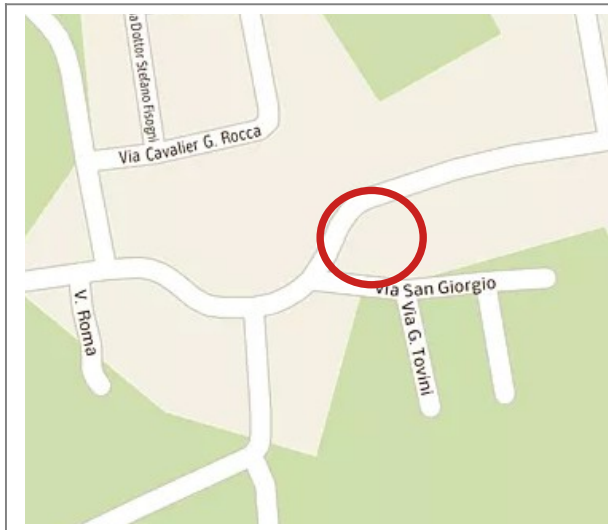
Localizzazione

Provincia OMISSIS
Comune OMISSIS
Via OMISSIS
Condominio "La Pieve"

Zona

Unità immobiliare collocata nel centro storico

Mappa geografica



Provincia di OMISSIS – Ufficio GIS e Cartografia

Destinazione urbanistica dell'immobile

Secondo il PGT approvato con delibera del C.C. n. 3 del 8/1/2023 l'immobile è collocato in zona: "Nuclei di antica formazione" – Tipologia Edilizia contemporanea.
Modalità di intervento: Ristrutturazione edilizia – TIT. I ZONA "A" Art. 18 delle NTA.

Tipologia immobiliare

Unità immobiliare ad uso residenziale con corte ed accessi esclusivi.

Tipologia edilizia del fabbricato

Edificio pluri-familiare con corte comune.



Caratteristiche generali dell'immobile

Inquadramento: contesto e affacci

L'immobile è collocato al piano terra di un complesso residenziale (minima presenza di commerciale/direzionale) con sviluppo a "L", denominato *Condominio la Pieve*, sito nel Centro storico del comune di OMISSIS a poche centinaia di metri dal Municipio e a circa 26 km da OMISSIS. La zona è caratterizzata da un tessuto omogeneo con immobili prevalentemente riqualificati, di 2-3 piani fuori terra, destinati ad abitazione. Nelle immediate vicinanze sono presenti attività commerciali (bar, negozi, alimentari, farmacia), una scuola materna, un centro parrocchiale e gli uffici comunali.

Il complesso, di recente realizzazione, è costituito da n. 2 piani fuori terra (P.T. e P.1°), un piano interrato dove si trovano autorimesse e cantine ed una corte comune destinata a parcheggio pertinenziale/posti auto privati. Sono presenti n. 2 ingressi pedonali in OMISSIS (di cui uno adiacente a quello privato dell'appartamento) e n. 2 carrabili in OMISSIS, uno per l'accesso alla corte ed uno per la rampa dei garage interrati. Tutti gli ingressi consentono l'utilizzo dei vani scala che collegano i piani.

Il prospetto su OMISSIS presenta uno spazio porticato ad uso pubblico sul quale affacciano attività commerciali e corti esclusive trattate a verde, quello su via OMISSIS affaccia esclusivamente sulla corte comune.

L'appartamento oggetto di esecuzione è dotato di n. 2 affacci: a ovest sulla corte esclusiva e a est sulla corte comune.

Spazi comuni: dotazioni, finiture e struttura

Il complesso residenziale presenta facciate intonacate, tinteggiate con colori chiari e soluzioni decorative che evidenziano il prospetto porticato a nord. Gli accessi su OMISSIS sono provvisti di cancelli e portoncini in legno con sopra luce. Le aperture (finestre e porte finestre) sono tutte dotate di ante d'oscuro ad esclusione di quelle poste al piano terra con affaccio su OMISSIS provviste di inferriate.

La pavimentazione della corte comune e dei camminamenti esterni è in gres, quella della rampa dei garage e dello spazio interrato di manovra in cemento come pure le murature di delimitazione. Gli spazi comuni coperti (androni e vano scala) sono intonacati e tinteggiati di bianco, la pavimentazione è in ceramica i battiscopa in legno; soglie e rivestimenti dei gradini sono in marmo Botticino. L'impianto elettrico per l'illuminazione interna (a parete) ed esterna degli spazi comuni, per l'impianto citofonico, apri-cancello e apri-porta, è realizzato sotto traccia.

Il muro basso di recinzione degli spazi verdi privati e della corte comune è intonacato e sormontato da una ringhiera in ferro, analoga, per motivo e lavorazione, a quelle utilizzate per i balconi e per tutti i cancelli d'ingresso.

La muratura perimetrale è in laterizio con "cappotto", la struttura del complesso (travi, pilastri e setti murari) e le rampe delle scale interna sono in c.a., gli orizzontamenti in latero-cemento; la copertura a falde con rivestimento è in tegole; pluviali e gronde sono in metallo pre-verniciato.

Riassumendo, l'unità oggetto di esecuzione è complessivamente composta da:

- abitazione unifamiliare con corte esclusiva (P.T.);
- garage doppio e locale cantina (P.I.).



3. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione sintetica dell'immobile***Distribuzione interna*

All'appartamento si accede tramite cancello pedonale esclusivo e vialetto che attraversa la corte di pertinenza fino al portoncino d'ingresso coperto da spazio porticato.

L'abitazione è composta da: soggiorno/cucina (mq 28,00 calpestabili), disimpegno (mq 2,90 calpestabili), n. 1 camera doppia (mq 14,60 calpestabili), n. 1 camera singola (mq 11,60 calpestabili), n. 1 bagno (mq 5,85 calpestabili), ripostiglio (mq 1,70 calpestabili). Completano l'unità abitativa: il portico antistante l'ingresso (mq 5,46 calpestabili) e la corte di pertinenza trattata a verde (mq 95,00 calpestabili).

Gli spazi interni sono definiti in modo da garantire la divisione fra zona giorno e zona notte.

Rivestimenti e dotazioni

Le superfici dei locali sono delimitate da tramezze in mattoni forati (spess. cm 12); in tutti i vani, a parziale esclusione della cucina e del bagno, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco; la cucina presenta un rivestimento nella zona cottura in piastrelle; le pareti del bagno sono rivestite in marmo fino a cm 220, le superfici rimanenti sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica (cm 32x32) di colore chiaro ed il battiscopa in legno bianco. Le porte interne sono cieche, a un battente, in legno laccato bianco con imbotte del medesimo colore e maniglie in metallo color ottone. Il portoncino d'ingresso a un battente con sopra luce è blindato, color ciliegio esternamente e bianco all'interno. Gli infissi sono in legno, color ciliegio, a due battenti con vetro-camera e ante d'oscuro esterne ad esclusione di quelli presenti nel soggiorno/cucina dotati di ante interne. Le banchine sono in marmo Botticino. Il bagno è provvisto di lavandino, bidet, wc, doccia; il ripostiglio di attacco per la lavatrice.

Il camminamento esterno ed il portico presentano una pavimentazione in piastrelle di gres.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termostato e termosifoni in metallo in ogni locale, il bagno è riscaldato mediante termo-arredo. I corpi scaldanti sono alimentati da caldaia a metano, a condensazione marca "Italtherm city box 24k" installata nel 2021 e localizzata esternamente all'appartamento (nello spazio coperto), che garantisce anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia ed in ogni locale è presente la presa TV. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso luci a soffitto e l'impianto di alimentazione della cucina è a gas.

2 - Descrizione sintetica del garage e della cantina*Caratteristiche e dotazioni*

Il garage e la cantina sono disposti separatamente, nello spazio interrato, al quale si accede mediante scala comune (n. 16 gradini - alzata cm 18, pedata cm 30) o rampa di accesso alle autorimesse.

L'autorimessa (mq 40,63 calpestabili) è provvista di basculante, pavimentazione in battuto di cemento, soffitto in pannelli in c.a., pareti intonacate tinteggiate di bianco e luce elettrica con impianto fuori traccia.



La cantina (mq 6,62 calpestabili) presenta caratteristiche analoghe per finiture, dotazioni e materiali ed è provvista, di porta ad un battente in metallo.

Conclusioni

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e CANTINA AL PIANO INTERRATO

L'appartamento è composto da ambienti di dimensioni adeguate ed diviso in due zone distinte. Nel bagno sanitari e rivestimenti risultano in buono stato di conservazione così come la pavimentazione di tutto l'appartamento, le porte interne, gli infissi del bagno e della zona notte oltre ai rivestimenti in marmo di Botticino per spalle, soglie e banchine. Si segnala, la condizione di degrado degli infissi collocati nella cucina/soggiorno e quella del rivestimento esterno del portoncino d'ingresso, nonché la presenza di tracce di umidità nelle murature perimetrali interne e alcune lesioni sulla superficie delle spalle del portoncino d'ingresso.

L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo regolato da termostato e caldaia a condensazione di recente installazione. Completa la soluzione abitativa la corte esclusiva con camminamenti e verde, l'ampia corte comune e la cantina di dimensioni adeguate (si evidenzia il guasto all'impianto d'illuminazione).

Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE BUONO.

Confini appartamento	Nord	altra unità immobiliare
	Sud	spazio comune e scala condominiali
	Est	vano scala comune e corte interna comune condominiale
	Ovest	piazzetta sulla OMISSIS
	Sopra	altra unità immobiliare
	Sotto	autorimessa e cantina stessa proprietà e altra unità immobiliare

Confini cantina	Nord	altra unità immobiliare
	Sud	spazio comune e altra unità immobiliare
	Est	vano scala comune
	Ovest	terrapieno
	Sopra	stessa unità immobiliare

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

L'autorimessa si sviluppa principalmente in profondità ed è ampia.

Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE OTTIMO.

Confini	Nord	spazio comune e altre unità immobiliari
	Sud	altra unità immobiliare
	Est	spazio comune di manovra
	Ovest	terrapieno
	Sotto	appartamento (stessa proprietà)

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno

Diretto: in loco

Collaboratore: arch. OMISSIS

Data del sopralluogo **04/10/2023**, erano presenti:

- custode avv. OMISSIS. Non è stato possibile accedere ai locali.

25/10/2023, erano presenti:



- eseguita sig.ra OMISSIS (che si è dimostrato collaborativa).
- occupante senza contratto di locazione sig. OMISSIS
- custode avv. OMISSIS.

25/01/2024, erano presenti:

- sig. OMISSIS coniuge della proprietaria dell'appartamento il cui affittuario occupa la cantina (Verbale di liberazione Allegato n. 14).

Desunta graficamente da:

Planimetria catastale

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Abitazione	76,00	100	76,00
Portico	5,65	35	1,98
Corte esclusiva			
Pertinenza esclusiva fino a mq 81,65	81,65	10	8,17
Oltre mq 81,65: mq 101,33 – mq 81,65	20,57	2	0,41
Superfici accessorie			
Autorimessa	45,23	50	22,62
Cantina	8,13	25	2,03
TOTALE			111,21

Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

1. ubicazione dell'immobile, in zona centro storico nel Comune di OMISSIS in Provincia di OMISSIS;
2. accesso all'unità immobiliare;
3. grado di finitura degli interni ed esterni;
4. stato di conservazione degli interni ed esterni;
5. dimensioni e distribuzione delle unità abitative che rispecchiano esigenze di un mercato destinato a nuclei familiari;
6. la presenza di autorimessa doppia e ampia cantina;
7. presenza di ampio spazio esterno destinato a verde di pertinenza.

In conclusione trattasi di IMMOBILE DI LIVELLO BUONO

Classe energetica:

Non è presente alcuna ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Esposizione prevalente dell'immobile:

Est, Ovest.

Luminosità dell'immobile:

Buona.

Panoramicità dell'immobile:

Soddisfacente.



4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Fabbricato posteriore al 01/09/1967** – Costruzione anno 2004

Abitabilità silenzio assenso 2005 integrazione 2010

Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 7):**Permesso di Costruire n. 583 del 29/12/2003**

- Elaborati grafici
- Relazione tecnica
- Conformità alla L. 13/89
- Stipula della Convenzione Urbanistica
- Inizio lavori in data 16/02/2004
- Certificato di collaudo 03/08/2005
- Relazione tecnica L. 10/91

Richiesta Certificato di agibilità 03/08/2005 e successiva integrazione del 29/03/2010**Data verifica urbanistica**

Accesso atti del 15/11/2023

Colloquio con Comune di OMISSIS – UFFICIO TECNICO del 31/01/2024.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT approv. con Del. del C.C. n. 3 dell' 8/01/2013

Convenzione UrbanisticaConvenzione Edilizia a favore del comune di OMISSIS in data 16/11/2000 nn OMISSIS. di rep OMISSIS trascritta a OMISSIS il 13/12/2000 ai nn. OMISSIS -**Notaio** OMISSIS.

Modificata con

Convenzione Edilizia a favore del Comune di OMISSIS in forza di atto a rogito **dott.** OMISSIS in data 23/12/2003 nn. di rep. OMISSIS registrata a OMISSIS in data 07/01/2004 al n. 16 e trascritta a OMISSIS il 12/01/2004 ai nn. OMISSIS. Convenzione assolta (Allegato n. 10).**Cessioni diritti edificatori**

NO

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste dall' Art. 18 delle NTA

Vincoli urbanistici

NO

Vincoli ambientali

NO

Vincoli paesaggistici

NO



Difformità rispetto ai titoli edilizi:

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nell'ultimo titolo autorizzativo agli atti -Permesso di costruire n. 583 del 29/12/2003- sono emerse le seguenti difformità (Allegato n. 11):

1. nel soggiorno-cucina è stata tamponata una porta di accesso all'appartamento dallo spazio comune condominiale in lato sud;
2. nel soggiorno-cucina lo stato di fatto presenta due finestre in lato ovest contrariamente a quanto riportato nel Permesso di costruire in cui è disegnata un'unica finestra;
3. nel piano interrato il locale cantina rilevato è più grande di quello riportato nella planimetria del permesso di costruire.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di OMISSIS - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi depositati al Comune di OMISSIS.

A seguito di contatti con il responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del comune di OMISSIS si è appurato che tali difformità sono sanabili.

Tale operazione deve essere eseguita mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria (artt. 27 e 36 D.P.R. 06/06/2001, n. 380).

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria all'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di OMISSIS.

Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:

€ 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) IVA ed altri oneri esclusi.

Da tale importo sono esclusi:

- Sanzione per sanatoria pari a € 516,00;
- Diritti di Segreteria pari a € 55,00;
- Eventuali bolli richiesti dall'amministrazione.

Tale possibilità è stata da me indagata in data 31/01/2024



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati:

Appartamento al piano terra più cantina nell'interrato

Sez. NCT	OMISSIS	,	Cat. A/2, Cl. 5	Cons. 4,5 vani,
	Tot. Mq 86		Escluse aree scoperte mq 76	Rendita € 267,27

Autorimessa nell'interrato

Sez. NCT	OMISSIS,	Cat. C/6, Cl. 3	Cons. Mq 40
	Tot. Mq 44		Rendita € 55,78

Elenco documentazione visionata

Schede Planimetriche

Estratto mappa

Data verifica catastale

25/09/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Andrea Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la PIENA REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell' APPARTAMENTO COLLOCATO AL PIANO TERRA e della CANTINA e AUTORIMESSA collocate al PIANO INTERRATO, come verificato durante il sopralluogo.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

OMISSIS
In qualità di proprietaria per 1/1
residente in OMISSIS
OMISSIS

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA
Repertorio n. OMISSIS del 6/10/2006
Notaio dr. OMISSIS
Trascritto a OMISSIS il 09/10/2006 Reg. Gen.
OMISSIS (Allegato n. 2)

Usufrutto

NO



Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù Servitù ex art.1062 (tubature collocate nelle murature) con diritto dei fondi dominanti e dell'amministrazione condominiale di accedere ai fondi serventi per le manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino a regola d'arte di quanto eventualmente alterato. (Allegato n. 2)

Vincoli NO

Oneri NO

Pesi NO

Gravami NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Occupato NO

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

Spese condominiali (Allegato n. 12)	anno 2022	€ 802,40
	anno 2023	€ 405,83

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

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/10/2006 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 03/10/2006
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in OMISSIS
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2006 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 03/10/2006
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in OMISSIS
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2008 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS. Repertorio OMISSIS del 17/09/2008
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS. Repertorio OMISSIS del 31/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2010 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS. Repertorio OMISSIS del 07/10/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2014 - Registro Particolare 5823 Registro Generale 33932
Pubblico ufficiale OMISSIS. Repertorio OMISSIS del 16/10/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Immobili siti in OMISSIS
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2023 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UNEP - UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio OMISSIS del 04/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS
Nota disponibile in formato elettronico



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



Condizioni limitative

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 dal momento che, trattandosi di abitazione posta al piano terra con cantina e autorimessa al piano interrato di complesso dotato di n. 2 piani fuori terra con spazio a verde di pertinenza non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale o terziario.

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. 2 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
- Dei costi

- Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**
 - *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2023*
 - *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023.*

Il Listino dei valori degli immobili di OMISSIS e Provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2023* e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – primo semestre 2023.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.



Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di OMISSIS, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realtà media del mercato nel periodo di riferimento.**

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio.
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS.

Listino 2023

Comune: OMISSIS

Tipo immobile: Residenziale

Categoria: RECENTE (vetustà 10 – 20)

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: OMISSIS

Comune: OMISSIS

Fascia/zona: centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1



Destinazione: Residenziale

Tipologia: Edificio pluri-familiare con corte comune.

Andamento del mercato immobiliare (primo trimestre 2023)

Nel terzo trimestre del 2023, per il settore residenziale si registra ancora una riduzione dei volumi di scambio, protraendo il calo delle compravendite in corso da due trimestri. Sul mercato nazionale in questo trimestre sono state compravendute 157 mila abitazioni, circa 18 mila in meno rispetto allo stesso periodo del 2022, con un calo tendenziale del 10,4%. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni non capoluogo, dove il calo è del 10,8% (circa 13 mila abitazioni scambiate in meno rispetto al terzo trimestre 2022), ma subiscono una decisa flessione anche nei comuni capoluogo, -9,5%. Rispetto al terzo trimestre del 2022, la diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese, senza eccezioni. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -12,9% e -12,6%) mentre al Nord Ovest il calo si attesta a -10,3%, tasso trascinato dalle perdite registrate nei comuni non capoluogo (-11,1%). Al Sud si registra un calo del 7,3% equamente distribuito tra comuni minori e comuni capoluogo (rispettivamente -7,2% e -7,5%). Nelle Isole, invece, si osserva la diminuzione più lieve, -6,3%. Le perdite più consistenti si registrano nei comuni non capoluogo del Nord Est con un tasso tendenziale negativo del 14,1%. L'analisi delle variazioni tendenziali mensili del secondo trimestre 2023 evidenzia un calo accentuato delle compravendite di alloggi in tutti i mesi del trimestre considerato, con agosto che registra il calo più accentuato (-13,5%). Nel primo trimestre del 2023 si registra ancora una diminuzione tendenziale delle compravendite di abitazioni, -8,3% rispetto allo stesso trimestre del 2022.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)



8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

OMISSIS appartamento a piano terra e cantina interrato, OMISSIS			
NCT	OMISSIS	Cat. A/2, Cl. 5	Cons. 4,5 vani
	Tot. mq 86,	escluse aree scoperte mq 76	Rendita € 267,27
OMISSIS piano interrato, OMISSIS			
NCT	OMISSIS	Cat. C/6, Cl. 3	Cons. 40 mq
	Tot. mq 44		Rendita € 55,78

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di OMISSIS.**

Valore di mercato presunto €/mq 1.140,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 111,21 arrotondati a mq 111,00.**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

mq 111,00 x €/mq 1.140,00 = € 126.540,00

Elementi correttivi di stima

Adeguamenti di valore per gli oneri di regolarizzazione urbanistica (par. 4.1 Allegato n. 11)	€ 2.071,00
Spese condominiali anno 2022 e anno 2023	€ 1.208,23
Totale detrazioni	€ 3.279,23



Valore finale € 126.540,00 – 3.279,23 = € **123.260,77**

arrotondato a € 123.260,00

€ 123.260,00

(centoventitremiladuecentosessanta/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una **diminuzione** dello stesso (valore di mercato) pari al 5%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

€ 123.260,00 x 0.95 = € 117.097,00

€ 117.097,00

(centodiciassettemilanovantasette/00)

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

Pertanto:

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

€ 123.260,00 diconsi Euro *centoventitremiladuecentosessanta/00*

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 117.097,00 diconsi Euro *centodiciassettemilanovantasette/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'appartamento con cantina e autorimessa viene così valutato (SN = 90,00 mq compresi spazi esterni, cantina e autorimessa):

90,00 mq x 3,8 €/mese = 342,00 €/mese

342,00 €/mese

(euro trecentoquarantadue/00)

Più probabile **Valore locativo**



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Andrea Botti
Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti della Provincia di Brescia al n. 1629
CTU n. 614

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

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: **14/02/2024**



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atto di provenienza
3. Visura storica per immobile
4. Confini catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Rilievo geometrico
7. Documenti reperiti presso il Comune di OMISSIS – Ufficio Edilizia Privata
8. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
9. Estratto atti di matrimonio
10. Convenzioni
11. Difformità edilizio urbanistiche
12. Verbali di ricognizione
13. Spese condominiali e Regolamento condominiale
14. Verbale di liberazione

