

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. 311/2022

Giudice delegato:

Dott.ssa LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato

omissis

Esecutati:

omissis

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 | 08/09/2022 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 20/09/2022 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | 19/12/2022 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 17/01/2023 |
| Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U. | 16/12/2022 |
| Nuova data di consegna della Relazione C.T.U. | 16/02/2023 |
| Nuova data Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 07/03/2023 |
| Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U. | 15/02/2023 |
| Nuova data di consegna della Relazione C.T.U. | 14/04/2023 |
| Istanza di proroga del termine di consegna della Relazione C.T.U. | 13/04/2023 |
| Nuova data di consegna della Relazione C.T.U. | 13/05/2023 |

Identificazione dei lotti**LOTTO N. 1**

| | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| Descrizione sintetica | Appartamento bilocale, collocato al piano terra composto da cucina/soggiorno, camera singola, disimpegno e bagno. Completa la proprietà una corte esclusiva che garantisce l'accesso all'unità immobiliare. | |
| Ubicazione | <i>omissis</i> | |
| Identificativi catastali | <i>omissis</i> | |
| | Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio (vano scala, disimpegni ai piani, ingresso alla palazzina, accessi a cantine e garage, spazio di manovra, verde comune). | |
| Quota di proprietà | <i>omissis</i> | Proprietario per ½ |
| | <i>omissis</i> | Proprietario per ½ |
| Diritto di proprietà | Piena proprietà | |



Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato:

€ 24.395,00 (Euro ventiquattromilatrecentonovantacinque/00)

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

€ 21.955,00 (Euro ventunmilanovecentocinquantacinque/00)

"Giudizio" sintetico sulla
commerciabilità dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di codesta perizia, presenta internamente uno stato di conservazione modesto per dotazioni e finiture, con ambienti di dimensioni limitate.

Favorevole la presenza di uno spazio aperto, delimitato, di pertinenza e la collocazione dell'immobile nel centro storico di *omissis*, nelle vicinanze di un parcheggio pubblico e di attività commerciali.

Sfavorevole l'accesso, caratterizzato da percorso pedonale e n. 5 rampe di scale, impedito a persone con difficoltà di deambulazione. Il livello di commerciabilità è scarso.

Audit documentale e Due Diligence

| | |
|-----------------------|----|
| Conformità edilizia | SI |
| Conformità catastale | Si |
| Conformità titolarità | Si |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | |
|--|--|
| Immobile occupato | Si (Allegato n.3) |
| Spese condominiali arretrate | Non sono state rilevate spese condominiali |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | Si vedi pagina 17 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | No |

Limitazioni

| | |
|-----------------------|----|
| Assunzioni limitative | No |
| Condizioni limitative | No |



LOTTO N. 2

Descrizione sintetica Appartamento disposto su 2 piani così articolato:
piano terra composto da soggiorno, disimpegno e cucina/pranzo;
piano primo con n. 2 due camere singole, balcone, disimpegno e bagno.

Ubicazione *omissis*

Identificativi catastali *omissis*

Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio (vano scala, disimpegni ai piani, ingresso alla palazzina, accessi a cantine e garage, spazio di manovra, verde comune).

Quota di proprietà *omissis* Proprietario per ½
omissis Proprietario per ½

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Nessuna

Più probabile valore in libero mercato:

€ 50.575,00 (Euro cinquantamilacinquecentosettantacinque/00)

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

€ 45.517,00 (Euro quarantacinquemilacinquecentodiciassette/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'unità immobiliare è composto da ambienti con caratteristiche differenti:

- al piano terra, scarsa illuminazione, modesto stato di conservazione e dimensioni non completamente adeguate;
- al piano primo, dimensioni limitate e stato di conservazione complessivamente adeguato all'uso.

I due piani sono collegati mediante scala stretta e ripida.

Favorevole la presenza di un ingresso indipendente e dello spazio pubblico antistante, nonché la collocazione nel centro storico di *omissis*, nelle vicinanze di un parcheggio pubblico e di attività commerciali. Sfavorevole l'accesso, caratterizzato da percorso pedonale e n. 4 rampe di scale, impedito a persone con difficoltà di deambulazione.

Il livello di commerciabilità è sufficiente.



Audit documentale e Due Diligence

| | |
|-----------------------|----|
| Conformità edilizia | SI |
| Conformità catastale | SI |
| Conformità titolarità | Si |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | |
|--|--|
| Immobile occupato | Si, con contratto scaduto (Allegato n.3) |
| Spese condominiali arretrate | Non sono state rilevate spese condominiali |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | No |

Limitazioni

| | |
|-----------------------|----|
| Assunzioni limitative | No |
| Condizioni limitative | No |



Indice

| | |
|---|----|
| 1. Fasi – accertamenti e date delle indagini..... | 7 |
| 2A. Inquadramento dell’immobile – LOTTO N. 1 | 10 |
| 3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione..... | 12 |
| 4. Audit documentale e Due Diligence..... | 14 |
| 4.1 Legittimità edilizia–urbanistica | 15 |
| 4.2 Rispondenza catastale..... | 15 |
| 4.3 Verifica della titolarità..... | 16 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente..... | 17 |
| 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente..... | 17 |
| 7. Analisi estimativa..... | 21 |
| 8. Determinazione del valore..... | 24 |
| 2B. Inquadramento dell’immobile – LOTTO N. 2 | 26 |
| 3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione..... | 28 |
| 4. Audit documentale e Due Diligence..... | 30 |
| 4.1 Legittimità edilizia–urbanistica | 31 |
| 4.2 Rispondenza catastale..... | 31 |
| 4.3 Verifica della titolarità..... | 32 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente..... | 33 |
| 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente..... | 33 |
| 7. Analisi estimativa..... | 37 |
| 8. Determinazione del valore..... | 40 |
| Dichiarazione di rispondenza..... | 42 |
| Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione..... | 43 |



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:

21/10/2022: richiesta **Notaio omissis**

- Atto del 21/10/2004 Rep. n. *omissis* - Trascritto il 08/11/2004 nn. *omissis*

24/10/2022: ricevimento *omissis*

. - Atto del 21/10/2004 Rep. n. *omissis*- Trascritto il 08/11/2004 nn. *5omissis*

25/10/2022: documenti richiesti all'**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali:**

- Visure storiche.
- Planimetrie catastali.
- Confini catastali.
- Ispezioni ipotecarie.

25/10/2022: invio al Comune di *omissis* tramite **Sportello Telematico Polifunzionale** della Richiesta di accesso agli Atti.

28/10/2022: primo accesso all'immobile in *omissis* unitamente al referente dell'ANPE *omissis*. Gli esecutati non erano presenti; l'accesso è stato garantito dagli affittuari.

02/11/2022: istanza presso il **Comune di omissis – Settore Servizi demografici – Ufficio Stato Civile** dei seguenti certificati:

- Stato di famiglia *omissis*;
- Estratto di matrimonio *omissis*.

02/11/2022: istanza presso l'Agenzia delle Entrate di *omissis*, **Ufficio Provinciale di omissis – Ufficio territoriale di omissis :**

- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

03/11/2022: ricevimento **Comune di omissis – Settore Servizi demografici – Ufficio Stato Civile** dei seguenti certificati:

- Stato di famiglia Sig. *omissis*;
- Stato di famiglia Sig. *omissis*.

04/11/2022: ricevimento **Comune di omissis – Settore Servizi demografici – Ufficio Stato Civile** dei seguenti certificati:

- Estratto di matrimonio Sig. *omissis*.

07/11/2022: istanza presso il **Comune di omissis – Ufficio Servizi demografici** del seguente certificato:

- Estratto di matrimonio Sig. *omissis*.

09/11/2022: ricevimento **Comune di omissis – Ufficio Servizi demografici** del seguente certificato:

- Estratto di matrimonio Sig. *omissis*.

18/11/2022: secondo sopralluogo spazi esterni dell'immobile in *omissis*.



25/11/2023: risposta **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata** in merito alla istanza del 25/10/2022.

01/12/2022: invio al **Comune di omissis** integrazione all'Istanza di Accesso agli Atti già inviata, contenente ulteriori informazioni utili al reperimento di Atti relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione.

15/12/2022: istanza di proroga di 60 giorni al **Tribunale Ordinario di omissis**.

16/12/2022: accoglimento istanza di proroga di 60 giorni al **Tribunale Ordinario di omissis**.

05/01/2023: seconda risposta **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata** in merito alla integrazione istanza del 01/12/2022.

19/01/2023: primo incontro con il tecnico comunale presso **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata**.

23/01/2023: documenti richiesti all'**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali**:

- Planimetria catastale storica.

26/01/2023: secondo incontro con il tecnico comunale presso **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata**.

09/02/2023: ricevimento da **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata** indicazioni in merito ad interventi in difformità rilevati negli immobili oggetto d'esecuzione.

13/02/2023:

richiesta a **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di omissis** per indicazioni in merito all'immobile identificato al *omissis* - LOTTO 1.

Contestuale risposta della Soprintendenza allo scrivente.

15-16/02/2023:

ricevimento da **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata** di avviso in merito all'avvio di procedimento agli intestatari dell'immobile identificato al *omissis* - LOTTO 1.

Contestuale trasmissione a **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata** degli estremi relativi al Custode Giudiziario e all'A.N.P.E. per comunicazioni relative al provvedimento di cui sopra.

15/02/2023: istanza di proroga di 60 giorni al Tribunale Ordinario di Brescia.

23/02/2023: accoglimento istanza di proroga di 60 giorni al Tribunale Ordinario di Brescia.

09/03/2023: risposta all'istanza al **G.E** da parte del Custode Giudiziario relativa all'immobile identificato al *omissis* contenente anche indicazione al sottoscritto affinché effettuasse approfondimenti di competenza.

20/03/2023: ricevimento (per conoscenza) dal **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata** di "Comunicazione avvio del procedimento" relativamente all'immobile identificato al *omissis*.

25/03/2023: istanza di chiarimenti al G.E. - Tribunale Ordinario di Brescia.



30/03/2023: ricevimento chiarimenti dal G.E.

07/04/2023: comunicazione dal **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata in merito al reperimento di pratiche edilizie** relative agli immobili oggetto d'esecuzione.

13/04/2023: trasmissione dal **Comune di omissis – SETTORE TECNICO - Servizio Urbanistica – Ed. privata delle pratiche edilizie** relative agli immobili oggetto d'esecuzione, come da richiesta di Accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto in data 25/10/2022.

13/04/2023: istanza di proroga di 30 giorni al Tribunale Ordinario di Brescia.

14/04/2023: accoglimento istanza di proroga di 30 giorni al Tribunale Ordinario di Brescia.

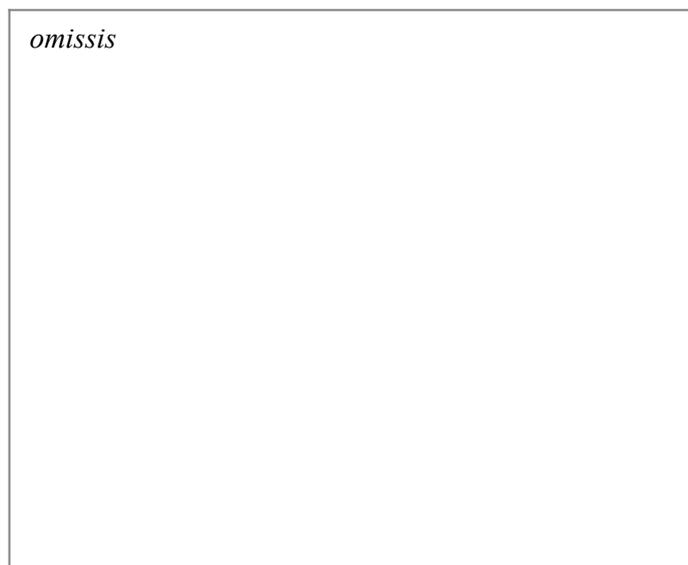


2A Inquadramento dell'immobile LOTTO N. 1 - omissis**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia *omissis*
Comune *omissis*
Via *omissis*
Civico n. 5

Zona

Unità immobiliare collocata nel centro storico di *omissis*

Mappa geografica

Provincia di *omissis* – Ufficio GIS e Cartografia

Destinazione urbanistica dell'immobile

Secondo il PGT pubblicato il 20/11/2012

L'immobile appartiene all'Isolato 1 dei Nuclei di Antica Formazione (PdR R06)

La categoria d'intervento è A4 Edifici già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale (PdR R08).

Norme tecniche PRS - Parte IV Norme del piano delle regole - Art. 4.8 Nuclei di Antica Formazione pag. 66 e seguenti.

Tipologia immobiliare

Bilocale con corte ed accesso esclusivi.

Tipologia edilizia del fabbricato

Edificio bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra con ingressi separati ed indipendenti.



Caratteristiche generali dell'immobile

Contesto e affacci

L'immobile si configura come un bilocale di modeste dimensioni, con affaccio sulla corte di pertinenza, posto a piano terra di un edificio di n. 2 piani fuori terra, collocato nel centro storico di *omissis* a 400 m circa dal Municipio, in una diramazione pedonale di *omissis* denominata *omissis*.

Il contesto storico in cui è collocato è costituito da un tessuto abitativo nel quale convivono immobili in gran parte vetusti di n. 2-3 piani fuori terra e attività commerciali (alimentari, bar, etc.); nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di un parcheggio pubblico. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante PERCORSO ESCLUSIVAMENTE PEDONALE caratterizzato dalla presenza di n. 5 rampe di scale in Via *omissis* che impediscono l'accesso a persone con difficoltà di deambulazione.

Dotazioni, finiture e struttura

I prospetti nord e ovest dell'immobile che ospita il bilocale sono costituiti da facciate intonacate e tinteggiate, un balcone raggiungibile da scala esterna esclusiva (altra proprietà) occupa i due fronti liberi al primo piano, parapetto e ringhiera sono in ferro. L'accesso alla corte esclusiva (pavimentata in piastrelle) avviene mediante cancelletto in metallo. La struttura dell'edificio è in muratura portante, il solaio in legno la copertura in coppi.

Dimensione

Il bilocale è così composto: cucina/soggiorno (mq 12,38 calpestabili), disimpegno (mq 2,20 calpestabili), bagno (mq 3,67 calpestabili) e camera singola (mq 13,15 calpestabili).

Esternamente l'accesso avviene attraversando una corte esclusiva (mq 9,95 calpestabili).



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Distribuzione interna

Il bilocale è composto da cucina/soggiorno, disimpegno, bagno e camera singola. Gli spazi interni garantiscono una separazione fra zona giorno e notte.

Rivestimenti e dotazioni

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari; nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di m. 1,46 circa. Il locale **cucina/zona giorno** è caratterizzato da soffitto in legno con travi e assito di recente realizzazione. La pavimentazione uniforme è in piastrelle, tinta chiara; le n. 2 finestre con vetrocamera sono dotate di ante oscuranti in legno; le porte interne sono cieche: a un battente (camera) e a scomparsa (bagno), in legno color ciliegio e maniglie in metallo color ottone. Il portoncino d'ingresso a un battente, color legno è blindato. Il locale bagno è cieco con impianto di ventilazione forzata, dotato di: wc, lavandino, doccia e bidet.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo (in ogni locale) alimentati da caldaia a gas metano che garantisce anche la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso lampade a parete o a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas. Non è stata consegnata documentazione attestante la revisione della caldaia a gas.

Conclusioni

L'appartamento è composto da ambienti di modeste dimensioni. Il locale cucina/soggiorno presenta una forma che lo rende scarsamente fruibile. I rivestimenti interni presentano fenomeni di degrado. I serramenti e gli infissi in legno a vetro camera sono discretamente conservati come le ante d'oscuro. La porta d'ingresso è blindata. L'unità abitativa è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo, gas, acqua calda/fredda.

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

Confini

Nord terrapieno e altra proprietà
Sud altra proprietà
Est corte esclusiva e altra u.i.
Ovest altra proprietà
Sopra altra proprietà

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno
Diretto: in loco
Collaboratore: arch. *omissis*
Data del sopralluogo: 28/10/2022 e 18/11/2022
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 | 39,55 | 100 | 39,55 |
| Superfici secondarie | | | |
| Corte esclusiva | 9,95 | 10 | 1,0 |
| | | | |
| TOTALE | | | 40,55 |

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 nel centro storico di *omissis*;
2. accesso all'unità immobiliare mediante percorso esclusivamente pedonale, con presenza di n. 5 rampe di scale in *omissis*, ostacolo alla fruizione da parte di soggetti con difficoltà di deambulazione (vedi L. 13/89);
3. grado di finitura (basso livello);
4. stato di conservazione degli interni ed esterni (basso livello);
5. dimensioni e distribuzione dell'unità abitativa che rispecchia esigenze di un mercato destinato a single.

In conclusione trattasi di IMMOBILE DI LIVELLO APPENA SUFFICIENTE .

| | |
|--|---|
| Classe energetica: | Non è presente alcuna ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA |
| Esposizione prevalente dell'immobile: | Nord, Ovest |
| Luminosità dell'immobile: | Sufficiente. |
| Panoramicità dell'immobile: | Insufficiente |



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di ristrutturazione totale

Fabbricato anteriore 01/09/1967 - Ristrutturato nel 2004-2006

Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 5):

D.I.A. omissis

- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnico- illustrativa;
- Elaborati Grafici.

Permesso di Costruire in Sanatoria omissis

- Relazione tecnico- illustrativa;
- Elaborati Grafici.

Certificato di Agibilità omissis

| | |
|----------------------------------|--|
| Data verifica urbanistica | Richiesta protocollata in data 25/10/2022. Risposta pervenuta in data 25/11/2022. Colloqui con Comune di <i>omissis</i> – SETTORE TECNICO del 19/01/2022, 26/01/2022, 09/02/2023, 15-16/02/2023. |
| Situazione urbanistica | |
| Strumento urbanistico | PGT vigente dal 01/12/2012 Prima VARIANTE adottata il 30/06/2022 |
| Convenzione Urbanistica | NO |
| Cessioni diritti edificatori | NO |
| Limitazioni urbanistiche | |
| Vincoli urbanistici | Limitazioni previste dall'Art. 4.8 'Nuclei di Antica Formazione' NO |
| Vincoli ambientali | NO |
| Vincoli paesaggistici | NO |



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* (Bs) - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

4.2 Rispondenza catastale**Immobile identificato in mappa al Catasto fabbricati:**

Sez. NCT *omissis*

Elenco documentazione visionata

Schede Planimetriche;

Estratto mappa;

Estratto mappa Storico;

Data verifica catastale

25/10/2022 e 23/01/2023

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 della 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 **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

omissis
In qualità di proprietario per ½
Residente in *omissis*
omissis

omissis
In qualità di proprietario per ½
Residente in *omissis*
omissis

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA
Repertorio n. *omissis* Raccolta *omissis* del 21/10/2004
Notaio dr. *omissis*
Registrato a *omissis* addì 06/11/2004 al N. *omissis*
trascritto a Brescia il 08/11/2004 Reg. Gen. *omissis*
Reg. Part. *omissis* (Allegato n. 2)

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO

Pesi NO

Gravami NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Occupato da affittuario
Tipo di contratto Locazione (Affitto) – (Allegato n. 3)
Canone annuo €/anno 2.400,00 (euro duemilaquattrocento)
Rata: € 200,00 al mese
Durata in anni: 4+4
Scadenza contratto: 14-15/02/2025
Estremi registrazione: N. 1259 serie 3T
Registrati in data: 14/02/2017 antecedente al pignoramento dell'immobile.



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

Contratto di Locazione con naturale scadenza in data 14/15 febbraio 2025.(Allegato n. 3).

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

Situazione di: *omissis*, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/05/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis* - Pubblico ufficiale *omissis* del 11/05/2000

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis* Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 21/10/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 02/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. *omissis* del 22/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 25/01/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 27/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico



ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2008 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2012 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 21/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. *omissis* del 30/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio *omissis* del 07/08/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. *omissis* del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2022 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. PRESSO CORTE DI APPELLO DI *omissis* Repertorio *omissis* del
28/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico

Situazione di: *omissis*, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/1991 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 25/05/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/1993 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 22/02/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. *omissis* del 20/03/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2018 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. *omissis* del 02/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 22/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)



TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 25/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 27/02/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2008 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2012 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 21/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. *omissis* del 30/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio *omissis* del 07/08/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. *omissis* del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2018 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 10/07/2018
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in BOVEZZO(BS)
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2022 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. PRESSO CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 28/06/2022
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 di edificio dotato di n. 2 piani fuori terra, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/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

P Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis, Listino 2022*

- *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.*

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 2022* e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2022.*

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 commercialità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti 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 2022

Comune: *omissis*

Tipo immobile: Residenziale

Categorie: DA RISTRUTTURARE (vetustà 70-80) in quanto realizzato ante 1940

RECENTE (vetustà 10 - 20) in quanto ristrutturato in data 2004-2006

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: *omissis*



Comune: *omissis*

Fascia/zona: centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Destinazione: Residenziale

Andamento del mercato immobiliare (quarto trimestre 2022)

Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6% . La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

Sez. NCT *omissis*

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 sopradescritte;
- 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 595,00



Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 40,55 arrotondati a mq 41,00**.

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

$$\text{mq } 41,00 \times \text{€/mq } 595,00 = \text{€ } 24.395,00$$

€ 24.395,00

(ventiquattromilatrecentonovantacinque/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 10%.

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

$$\text{€ } 24.395,00 \times 0,90 = \text{€ } 21.955,50 \text{ arrotondato a € } 21.955,0$$

€ 21.955,00

(ventunmilanovecentocinquantacinque/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:

$$\text{€ } 24.395,00 \text{ diconsi Euro } \textit{ventiquattromilatrecentonovantacinque/00}$$

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

$$\text{€ } 21.955,00 \text{ diconsi Euro } \textit{ventunmilanovecentocinquantacinque/00}$$

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva viene così valutato (SN = 39,00 mq compresi spazi esterni):

$$39,00 \text{ mq} \times 3,7 \text{ €/mese} = 144,30 \text{ €/mese}$$

arrotondato a 150 €/mese

150,00 €/mese

(euro centocinquanta/00)

Più probabile **Valore locativo**

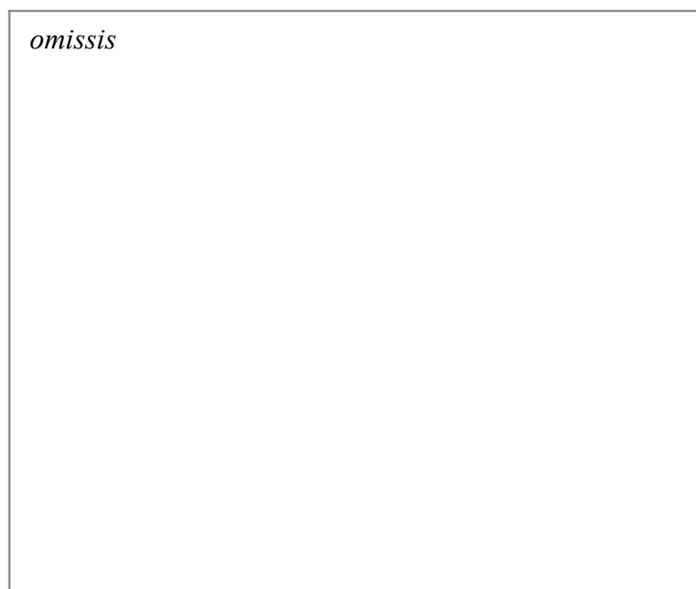


2B Inquadramento dell'immobile LOTTO N. 2 - omissis**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia *omissis*
Comune *omissis*
Via/Piazza *omissis*
Civico n. 5

Zona

Unità immobiliare collocata nel centro storico di *omissis*

Mappa geografica**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Secondo il PGT pubblicato il 20/11/2012

L'immobile appartiene all'*Isolato 1* dei *Nuclei di Antica Formazione (PdR R06)*

La categoria d'intervento è *A4 Edifici già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale (PdR R08)*.

Norme tecniche PRS - Parte IV Norme del piano delle regole - Art. 4.8 Nuclei di Antica Formazione pag. 66 e seguenti.

Tipologia immobiliare

Quadrilocale disposto su due piani con accesso esclusivo.

Tipologia edilizia del fabbricato

Edificio bifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra con ingressi separati e indipendenti.



Caratteristiche generali dell'immobile

Contesto e affacci

L'immobile si configura come un quadrilocale con duplice affaccio in lato est e nord ed occupa il piano terra e il piano primo di un edificio di n. 3 piani fuori terra, collocato nel centro storico di *omissis* a 400 m circa dal Municipio, in una diramazione pedonale della *omissis*.

Il contesto storico in cui è collocato è costituito da un tessuto abitativo nel quale convivono immobili in gran parte vetusti di n. 2-3 piani fuori terra e attività commerciali (alimentari, bar, etc.); nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di un parcheggio pubblico. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante PERCORSO ESCLUSIVAMENTE PEDONALE caratterizzato dalla presenza di n. 4 rampe di scale in Via *omissis* che impediscono l'accesso a persone con difficoltà di deambulazione.

Dotazioni, finiture e struttura

I prospetti nord e est dell'immobile sono costituiti da facciate intonacate e tinteggiate, al primo piano, sul fronte est si trova un balcone che occupa l'intera facciata dotato di ringhiera in ferro. La struttura dell'edificio è in muratura portante, il solaio in legno la copertura in coppi, gronde e pluviali sono in metallo tinteggiato.

Dimensione

Il quadrilocale è così composto:

P.T.: ingresso/soggiorno (mq 12,24 calpestabili), disimpegno (mq 2,00 calpestabili) cucina/pranzo (mq 12,66 calpestabili);

P.1°: camera singola (mq 10,28 calpestabili), camera singola (mq 12,31 calpestabili), disimpegno (mq 4,55 calpestabili), bagno (mq 3,92 calpestabili), balcone (mq. 4,75 calpestabili).



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Distribuzione interna

Il quadrilocale è distribuito su due livelli e dotato di accesso dall'esterno, diretto e indipendente.

Al piano terra si trovano: ingresso/soggiorno, disimpegno e cucina/pranzo.

A primo piano: n. 2 camere singole di cui una dotata di balcone, disimpegno e bagno.

Il collegamento fra i due livelli è garantito da una stretta scala costituita da n. 2 rampe: una di n. 3 gradini e una di n. 10 gradini. La distribuzione interna garantisce una netta separazione fra zona giorno e zona notte.

Rivestimenti e dotazioni

Al piano terra le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari con evidenti e diffusi segni di degrado, il disimpegno, di collegamento fra ingresso/soggiorno e cucina è posto sotto la rampa e presenta un'altezza ridotta. Il locale cucina è caratterizzato da soffitto con volta "a botte". La scala è in pietra (con segni di degrado) e la pavimentazione, uniforme, è in piastrelle (dim. cm 30x30), di colore chiaro; le n. 2 finestre in vetrocamera sono dotate griglie metalliche esterne. Il portoncino d'ingresso a un battente, color legno è blindato.

Al piano primo le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di bianco, il disimpegno e una camera singola presentano un soffitto con travi in legno e assito di recente realizzazione, la pavimentazione di tutte le stanze è in piastrelle (dim. cm 30x30) di ceramica di colore chiaro. Nel bagno, al quale si accede mediante un gradino (alzata cm 7 circa), è presente il medesimo rivestimento in ceramica (dim. cm 30x30) per la pavimentazione e le pareti fino ad un'altezza di m 1,50 che si alza ulteriormente nel vano doccia. I serramenti (finestre e porte finestre) sono in vetrocamera con ante oscuranti, le porte interne sono cieche, a un battente in legno. Serramenti e porte sono color ciliegio e maniglie in metallo color ottone.

Il locale bagno è cieco con impianto di ventilazione forzata, dotato di wc, lavandino, doccia e bidet.

Impianti

L'abitazione è dotata d'impianto di riscaldamento con termosifoni in metallo (in ogni locale) alimentati da caldaia a gas metano (posta nel locale cucina) che garantisce anche la produzione di acqua calda. Nel disimpegno fra ingresso/soggiorno e cucina/pranzo si trova l'attacco per la lavatrice.

L'impianto elettrico è realizzato mediante passaggio di cavi prevalentemente sotto traccia. Gli ambienti dell'abitazione sono tutti illuminati attraverso lampade a parete o a sospensione. L'impianto di alimentazione della cucina è a gas. Non è stata consegnata la documentazione attestante la revisione della caldaia a gas. L'abitazione è dotata di impianto citofonico.

Conclusioni

L'appartamento è disposto su due livelli ed il collegamento fra zona giorno (P.T.) e zona notte (P.1°) è consentito da una scala in pietra stretta e ripida. La distribuzione a ciascun piano è funzionale, tuttavia gli spazi sono di dimensioni modeste, scarsamente illuminata la zona giorno, ben illuminata la camera posta a est.

La zona giorno presenta uno stato di conservazione inadeguato, la zona notte risulta di recente sistemazione. Il bagno è cieco. I serramenti al P.T. sono datati, quelli al P.1° di più recente realizzazione. La porta d'ingresso è blindata. L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, gas, acqua calda/fredda. Complessivamente l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE SUFFICIENTE



Confini

Nord *omissis*
 Sud altra proprietà
 Est *omissis*
 Ovest altra u.i. e terrapieno
 Sopra altra proprietà

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno
 Diretto: in loco
 Collaboratore: arch. *omissis*
 Data del sopralluogo: 28/10/2022 e 18/11/2022
 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 piano terra | 40,90 | 100 | 40,90 |
| Abitazione piano primo | 42,40 | 100 | 42,40 |
| Superfici secondarie | | | |
| Balcone | 4,75 | 30 | 1,43 |
| | | | |
| TOTALE | | | 84,73 |

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 nel centro storico di *omissis*;
2. accesso all'unità immobiliare mediante percorso esclusivamente pedonale, con presenza di n. 4 rampe di scale in *omissis*, ostacolo alla fruizione da parte di soggetti con difficoltà di deambulazione (vedi L. 13/89);
3. scala interna (n. 3 gradini e n. 1 rampa) di collegamento fra il P.T. e il P.1°, larghezza ridotta e gradini con alzate di cm 26 circa;
4. grado di finitura, distinguendo: P.T. (livello inadeguato) e P.1° (livello sufficiente);
5. stato di conservazione distinguendo: esterni (livello inadeguato) e interni (P.T. - livello inadeguato e P.1° - livello sufficiente);
6. dimensioni e distribuzione dell'unità abitativa che rispecchia esigenze di un mercato destinato a nucleo familiare di n. 2-3 persone.

In conclusione trattasi di IMMOBILE DI LIVELLO SUFFICIENTE.

Classe energetica: Non è presente alcun ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Esposizione prevalente dell'immobile: Nord, Est



| | |
|------------------------------------|---|
| Luminosità dell'immobile: | Sufficiente aero-illuminazione. |
| Panoramicità dell'immobile: | Modesta per i vani a nord, buona per i vani (1° P.) a est |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di ristrutturazione totale

Fabbricato anteriore 01/09/1967 - Ristrutturato nel 2004-2006

Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 5):

D.I.A. omissis

- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnico- illustrativa;
- Elaborati Grafici.

Permesso di Costruire in Sanatoria omissis

- Relazione tecnico- illustrativa;
- Elaborati Grafici.

Certificato di Agibilità omissis

Data verifica urbanistica Richiesta protocollata in data 25/10/2022.
Risposta pervenuta in data 25/11/2022.
Colloqui con Comune di *omissis* – SETTORE TECNICO del 19/01/2022, 26/01/2022, 09/02/2023, 15-16/02/2023

Situazione urbanistica

| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico | PGT vigente dal 01/12/2012 Prima VARIANTE adottata il 30/06/2022 |
| Convenzione Urbanistica | NO |
| Cessioni diritti edificatori | NO |
| Limitazioni urbanistiche | Limitazioni previste dall'Art. 4.8 'Nuclei di Antica Formazione' |
| Vincoli urbanistici | NO |
| Vincoli ambientali | NO |
| Vincoli paesaggistici | NO |



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 **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la **CONFORMITÀ** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

4.2 Rispondenza catastale**Immobile identificato in mappa al Catasto fabbricati:**

Sez NCT *omissis*

| | |
|---------------------------------|--|
| Elenco documentazione visionata | Schede Planimetriche; Estratto mappa; Estratto mappa Storico |
| Data verifica catastale | 25/10/2022 |

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 della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di *omissis* - Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

omissis
In qualità di proprietario per ½
Residente in *omissis*
omissis

omissis
In qualità di proprietario per ½
Residente in *omissis*
omissis

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA
Repertorio n. *omissis* Raccolta N.*omissis* del 21/10/2004
Notaio dr.*omissis*
Registrato a *omissis* addì 06/11/2004 al N. *omissis*
trascritto a *omissis* il 08/11/2004 Reg. Gen. *omissis*
Reg. Part. 34485 (Allegato n. 2)

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO

Pesi NO

Gravami NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato: da affittuario

Tipo di contratto: Locazione (Affitto) (Allegato n. 3)
Canone annuo €/anno 3.000,00 (euro tremila/00)

Rata: € 250,00 al mese

Durata in anni: 4+4

Scadenza contratto: 07-08/08/2022

Estremi registrazione: N. 4939/3T

Registrati in data: 07/08/2014



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

//

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

Contratto di Locazione con naturale scadenza in data 07-08 agosto 2022 .(Allegato n. 3).

Situazione di: *omissis*, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/05/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis* - Pubblico ufficiale *omissis* del 11/05/2000

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* del 21/10/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* del 21/10/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 02/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. *omissis* del 22/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* del 25/01/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*

Pubblico ufficiale *omissis* del 27/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO VENDITORE



Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2008 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2012 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 21/03/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 30/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio *omissis* del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2022 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. PRESSO CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio *omissis* del
28/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

Situazione di: **MORESCHI ERMANN**O, proprietario per 1/2

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/1991 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 25/05/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO ACQUIRENTE



Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMI

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/1993 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 22/02/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2000 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 26/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. *omissis* del 20/03/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2018 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2004 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. *omissis* del 02/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)



2. Annotazione n. *omissis* del 22/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 25/01/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2007 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 27/02/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2008 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 21/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2012 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 21/03/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 30/11/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio *omissis* del 07/08/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis*
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. *omissis* del 12/01/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. *omissis* del 06/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2018 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* del 10/07/2018
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Immobili siti in *omissis*
SOGGETTO CEDENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2022 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. PRESSO CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio *omissis* del 28/06/2022
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 e primo di edificio dotato di n. 3 piani fuori terra, non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/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

P Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis, Listino 2022

- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.

Il Listino dei valori degli immobili di Brescia 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 2022 e all'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – secondo semestre 2022.



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 **realità 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 commercialità dell'immobile

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti 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 2022

Comune: omissis

Tipo immobile: Residenziale

Categorie: DA RISTRUTTURARE (vetustà 70-80) in quanto realizzato ante 1940

RECENTE (vetustà 10 - 20) in quanto ristrutturato in data 2004-2006

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari



Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari -
interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: *omissis*

Comune: *omissis*

Fascia/zona: centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Destinazione: Residenziale

Andamento del mercato immobiliare (quarto trimestre 2022)

Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6% . La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

omissis

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 sopradescritte;
- 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 595,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 84,73 arrotondati a mq 85,00**

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

mq 85,00 x €/mq 595,00 = € 50.575,00

€ 50.575,00

(*cinquantamilacinquecentosettantacinque/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 10%.

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

€ 50.575,00 x 0.90 = € 45.517,50 arrotondato a € 45.517,00

€ 45.517,00

(*quarantacinquecentodiciassette/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:

€ 50.575,00 diconsi Euro *cinquantamilacinquecentosettantacinque/00*

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

€ 45.517,00 diconsi Euro *quarantacinquecentodiciassette/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva viene così valutato (SN = 62,71 mq compreso il balcone):

62,71 mq x 3,8 €/mese = 238,30 €/mese

arrotondato a 240 €/mese



240,00 €/mese
(euro duecentoquaranta/00) Più probabile **Valore locativo**

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

Data rapporto valutazione: **12/05/2023**



Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici
2. Atto di provenienza
3. Contratti di locazione
4. Rilievo geometrico
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche catastali
9. Ispezioni telematiche
10. Estratto atti di matrimonio
11. Stato di famiglia

