

Indice

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	3
2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	6
3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	9
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	9
3.2 Rispondenza catastale	11
3.3 Verifica della titolarità	11
4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.	12
6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	12
7. ANALISI ESTIMATIVA	13
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	15
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	15
10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	16

le allegata (Allegato 8).

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: l'immobile ricade all'interno della perimetrazione del "Nucleo antico principale – NS01" del Centro Storico di Brescia. Si veda nel seguito una più ampia trattazione del tema.

Limitazioni: L'immobile è interessato da contratto di locazione stipulato presso il Notaio [REDACTED]
[REDACTED] II
contratto ha una durata di 25 anni a partire dalla data del 16/03/2019 e pertanto cesserà il 15/03/2044.

Atto di provenienza:

Atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione: Appartamento sito in via X Giornate, 67, in Comune di Brescia (BS). È presente un secondo accesso dal civ. 61.

Zona: Centro storico

Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

Stato di conservazione: Ristrutturato "immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi".

Tipologia edilizia dell'immobile: Appartamento collocato all'interno di un palazzo storico costituito in condominio.

Caratteristiche generali dell'immobile: trilocale sito al secondo piano con due accessi,

uno dal civico 67, che è l'ingresso principale, e uno dal civico 61, che è quello secondario (ingresso nella cucina). Il vano scala al civico 67 appartiene al "Condominio X Giornate", mentre il vano scala al civico 61 fa parte del condominio "Palazzetto I Portici". Il vano scala afferente il civ. 67 è dotato anche di vano ascensore condominiale.

Struttura in elevazione: struttura portante verticale in pietra o misto pietra/mattoni, solai piani in legno e copertura condominiale a falde probabilmente in legno.

Murature perimetrali: pareti perimetrali portanti in pietra o misto pietra/mattoni.

Coibentazioni/Isolamenti: pareti perimetrali non isolate.

Divisori: divisori interni sia in muratura portante che in mattoni forati e cartongesso intonacati al civile.

Infissi esterni: Portoncino blindato color legno verso il vano scala principale e bianco all'interno dell'appartamento; serramenti esterni in legno con vetrocamera, colore bianco, schermatura esterna con ante in legno, colore verde.

Infissi interni: porte interne in legno, colore bianco.

Pavimenti e rivestimenti: pavimentazione interna ovunque in parquet, eccetto nella lavanderia in cui è presente la pavimentazione in gress ceramico; rivestimento in piastrelle di ceramica solo nel bagno con finestra affacciata sul cavedio; davanzali in marmo.

Impianto riscaldamento: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Immergas posizionata nel ripostiglio a cui si accede dalla cucina; sistema di emissione costituito da radiatori in alluminio; regolazione solo di zona con cronotermostato.

Impianto di raffrescamento: assente.

Impianto sanitario: bagno principale con finestra affacciata sul cavedio interno con lavandino, bidet, wc, doccia; bagno cieco con lavandino, bidet, wc e vasca; lavanderia con finestra affacciata sul cavedio con lavatrice e lavatoio; bagnetto cieco presente nel corridoio del vano notte

con water e lavandino;

Impianto gas: presente.

Impianto elettrico: presente l'impianto elettrico, F.M., l'impianto d'illuminazione e videocitofonico.

Allaccio fognatura: presente, condominiale.

Finiture esterne: prospetto principale affacciato su via X Giornate esposto a ovest costituito da parete intonacata al civile e tinteggiata. Prospetto secondario affacciato sulla corte interna esposto a est: parete intonacata al civile e tinteggiata.

Dimensione dell'appartamento: Ampio trilocale.

2. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATI IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Trilocale ampio, posizionato al secondo piano di un palazzo storico costituito in condominio, ubicato nel cuore del centro storico bresciano Nelle immediate vicinanze Piazza Loggia, Piazza Duomo, Piazza Vittoria. L'appartamento gode di due accessi, uno dal civico 67, che è l'ingresso principale, e uno dal civico 61, che è quello secondario (ingresso nella cucina). Il vano scala al civico 67 appartiene al "Condominio X Giornate", mentre il vano scala al civico 61 fa parte del condominio "Palazzetto I Portici". Il vano scala afferente il civ. 67 è dotato anche di vano ascensore condominiale.

All'ingresso dell'appartamento, a cui si accede dal vano scala condominiale del "Condominio X Giornate", è collocata un'ampia zona giorno con affaccio sia su via X Giornate (lato ovest), sia sulla corte interna (lato ovest). Separatamente si sviluppa la cucina di dimensioni generose ed abitabile. La zona notte è costituita da due camere da letto matrimoniali affacciate su via X

Giornate; lungo il corridoio del vano notte sono collocati un ripostiglio e un piccolo bagno cieco; trovano inoltre collocazione il bagno principale con finestra sul cavedio interno dotato di doccia, un bagno cieco con vasca e una lavanderia con finestra sempre sul cavedio interno.

Non sono presenti spazi esterni.

L'altezza interna della zona giorno, cucina inclusa, e della camera principale è pari a 2.45 m.

Gli altri vani hanno altezze inferiori, comprese tra i 2.40 m e i 2.15 m.

L'immobile è termoautonomo e la caldaia è posizionata all'interno, nel ripostiglio affacciato sulla cucina.

Identificazione catastale

Dati catastali: sezione urbana BRE, foglio 6, particella 1407, sub. 14, cat. A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 172 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 172 mq, rendita 1.026,46 €.

Confini dell'immobile: l'immobile confina:

- a nord con un'altra unità abitativa,
- a sud con il vano scala condominiale del civ. 67, che costituisce l'ingresso principale all'appartamento,
- a est con la corte interna,
- a ovest con via X Giornate.

Si precisa che il vano scala condominiale afferente il civ. 61 è accessibile dal vano cucina tramite un portoncino blindato e risulta compreso tra la zona notte, la cucina e il salotto.

Consistenza Sopralluogo interno ed esterno effettuato in data 15/09/2022 alla presenza del Custode Giudiziario.

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda o Superficie Lorda pavimento SLP

Calcolo superfici di proprietà

				<i>Indice mercantile</i>
	SLP unità residenziale	mq	174	100%
	Superficie commerciale	mq	174	
	Caratteristiche qualitative			
	Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione			
	Livello di piano: Piano secondo			
	Ascensore: Presente nel vano scala del civico 67			
	Servizi igienici:			
	<ul style="list-style-type: none"> • piccolo bagno cieco con water e lavandino; 			
	<ul style="list-style-type: none"> • bagno principale con finestra sul cavedio interno con lavabo, water, bidet e doccia; 			
	<ul style="list-style-type: none"> • bagno cieco con lavabo, water, bidet e vasca; 			
	Vetustà presunta dei bagni: 13 anni (data di fine lavori ultima pratica edilizia 09/03/2009)			
	Impianti in dotazione			
	Riscaldamento: caldaia a gas - vetustà presunta 13 anni			
	Sistema di emissione: radiatori			
	Acqua calda sanitaria: produzione combinata con riscaldamento			
	Raffrescamento: assente			
	Elettrico	Presente - Vetustà 13 anni		
	Idraulico	Presente - Vetustà 13 anni		
	Antifurto	Assente		
	Pannelli solari	Assente		
	Pannelli fotovoltaici	Assente		
	Manutenzione unità immobiliare Ottima			

Classe energetica G, come da attestato di prestazione energetica depositato presso l'ufficio

tecnico comunale in data 09/03/2009

Inquinamento Atmosferico – Acustico – Elettromagnetico - Ambientale

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Medio-Alta

Funzionalità dell'immobile: Ottima

Finiture dell'immobile: Ottime

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Ante 1967

Titoli autorizzativi esaminati:

- DIA del 04/07/2007, P.G. 030224
- DIA in variante del 07/12/2007, P.G. 055420

Certificato di Abitabilità: NON presente nel fascicolo

Fonte documentazione: Accesso agli Atti presso il Comune di Brescia (BS) eseguito in data 13/10/2022.

Situazione urbanistica

L'immobile ricade all'interno dei "**Nuclei storici (NTA art. 73)**" e più nello specifico all'interno del "**Nucleo antico principale NS01**". Come tipologia edilizia residenziale ricade negli "**Edifici con portico pubblico (2.4.6)**". Dall'analisi delle tavole dei vincoli, l'immobile non ricade in vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), né nei vincoli amministrativi.

Si vedano gli estratti delle tavole del PGT riportati nell'Allegato 04, allegato alla presente.

Limitazioni urbanistiche: nessuna

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), via Italia, 7, in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia (BS) in data 13/10/2022 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

La mancata regolarità urbanistica dell'immobile è dovuta al fatto che lo stato dei luoghi non è coerente all'ultima pratica edilizia autorizzata.

In particolare nella pratica edilizia:

- **nella zona giorno, parallelamente al verso dei travetti, sono individuati due archi ribassati con relative spalle laterali, mentre ne è presente solamente uno;**
- **non è individuata la finestra della lavanderia, affacciata sul cavedio interno;**
- **a fianco della camera matrimoniale più piccola è individuato un ripostiglio, in luogo del bagno cieco esistente.**

Si precisa che le difformità sono lievi e sanabili con pratica comunale e variazione catastale, non incidono sui parametri urbanistici (SLP, superficie utile e non residenziale). Così come meglio evidenziato nell'Allegato 10, in cui si riporta la tav. 8 dell'ultima pratica edilizia presentata con l'indicazione delle difformità.

3.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS), in qualità di Esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

la **MANCATA REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La mancata regolarità catastale dell'immobile è dovuta alle stesse motivazioni sopra elencate per la mancata regolarità urbanistica dell'immobile, infatti la scheda catastale è allineata all'ultima pratica edilizia autorizzata.

3.3 Verifica della titolarità

Atto di provenienza

Atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Condizioni limitanti

Servitù/Vincoli/Oneri/Pesi/Gravami: nessuno

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Se occupato: indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione.

L'immobile risulta apparentemente abitato. È inoltre presente un contratto di locazione stipulato presso il Notaio Paola Esposito, rep. n. 47969, racc. n. 20153, registrato in data

09/02/2017, serie IT, n. 5481. Il contratto ha una durata pari a 25 anni a partire dalla data del 16/03/2019 e pertanto cesserà in data 15/03/2044.

4. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presenti sull'immobile si rimanda alla Certificazione notarile allegata (Allegato 8).

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Le formalità, i vincoli e gli oneri, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono costituiti dalle ipoteche.

Si precisa che sono inoltre presenti spese condominiali arretrate, sia afferenti il Condominio X Giornate, sia il Condominio Palazzetto i Portici, di cui si riporta riepilogo di seguito:

- rate insolute Condominio X Giornate: totale dovuto 1.178,34 € così ripartito:
 - gestione anno 2021: (415,73 € - 269,18 €) + (1.336,16 € - 944,37 €) = 538,34 €
 - preventivo spese gestione anno 2022: (320 + 160 + 160) = 640 €
- rate insolute Condominio Palazzetto i Portici: totale dovuto 5.929,02 € così ripartito:
 - esercizio fondo spese 2021: 3.047,28 €
 - esercizio anno 2022: 2.881,74 €

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63 del codice civile: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*", motivo per cui nella presente relazione si riportano le rate residue relative solamente agli anni 2022 e 2021.

6. ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Dopo aver ricevuto l'Ordinanza di Nomina ad Esperto per la stima dei beni pignorati in data 02/08/2022 e avendo prestato giuramento in data 02/09/2022, si è proceduto all'esecuzione del sopralluogo presso l'immobile allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene, accertando da chi il bene fosse eventualmente occupato e in forza di quale titolo. Il sopralluogo, avvenuto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Giovanni Zanini, è andato a buon fine ed è stato possibile visionare tutti i locali.

Per la verifica della regolarità edilizia è stata inviata, tramite portale telematico, in data 16/09/2022 (prot. n. 289306), la richiesta di Accesso agli Atti al Comune di Brescia, Ufficio Edilizia Privata. L'accesso agli Atti che è stato poi eseguito in data 13/10/2022.

Per la verifica della regolarità catastale, in data 14/09/2022, è stato interrogato il portale SI-STER dal quale si è avuto accesso ai seguenti documenti:

- visura catastale storica;
- scheda catastale.

Non risultano invece disponibili da scaricare dal portale Sister, l'estratto mappa e l'elaborato planimetrico.

7. ANALISI ESTIMATIVA

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 della procedura esecutiva.

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 ga-

ranzia 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 Codi-

ce 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 credi-

tizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un

bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti

dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

Condizioni limitative

Non sono presenti condizioni limitanti l'incarico.

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

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Il più probabile **valore in libero mercato per l'immobile** viene di fatto quantificato in € **730.800** (settecentotrentamilaottocento euro). Il più probabile **valore in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **690.000** (seicentonovantamila euro). Si veda l'Analisi Estimativa di cui all'Allegato 01.

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta **Elisa Zubani**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3620, con studio in Paitone (BS) in via Italia, 7, 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 potrebbe 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;
- è 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.

Timbro e firma



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- ALLEGATO 1: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
- ALLEGATO 2: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 3: Contratto di locazione in essere
- ALLEGATO 4: Estratti dello strumento urbanistico vigente PGT
- ALLEGATO 5: Estratto ortofoto
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale
- ALLEGATO 7: Visura catastale storica
- ALLEGATO 8: Certificazione notarile
- ALLEGATO 9: Nomina esperto della stima Ing. Elisa Zubani
- ALLEGATO 10: DIA in Variante TAV.08 del 07/12/2007 prot. 055420 con indicazione delle dif-

