

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. 193/2023

Riunita alla procedura n. _____ / _____

Giudice delegato: Melani Andrea Giovanni

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: Lazzaro Fabrizio
Con studio in Via Amedeo d'Aosta, 6 - Milano (MI)
Tel. + 39 0862 25334 interno 118
E mail fabrizio.lazzaro@pecordineavvocatilaquila.it

Esecutato: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima: Arch. Saleri Cristiana
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. SLRCST65S55B157H



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

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

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	: 18/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 26/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 02/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 16/11/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: unità immobiliare in zona residenziale composta da appartamento in condominio all'interno di corte pertinenziale, con spazi interni adibiti a locali di abitazione al piano terra e locale ad uso cantina al piano interrato.

Ubicazione: Via della Presolana, 6– Brescia (BS)

Identificativi catastali: N.C.E.U. Sez. SNA - Fg. 6 mappale n. 1263 – sub. 2

Quota di proprietà: OMISSIS 1/1

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 1263 sub 2 non risulta passibile di ulteriore frazionamento in quanto caratterizzato da unico accesso ai locali abitativi e di servizio.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 31.831,91 (trentunmilaottocentotrentuno virgola novantuno)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 18.780,83 (diciottomilasettecentottanta virgola ottantatre)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

l'immobile risulta di buon interesse commerciale, situato in zona residenziale semi-centrale, facilmente collegato alle arterie principali di percorrenza e sia alle zone del centro cittadino come alle zone esterne della città. Attualmente utilizzato, in pessimo stato di conservazione. La porzione di unità immobiliare è inserita in condominio con le unità immobiliari adiacenti già ristrutturate.

Alla corte pertinenziale si accede da androne comune prospiciente Via della Presolana. Dalla corte comune si accede direttamente all'unità immobiliare. Attualmente parte della corte e la latrina comune sono utilizzati ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di stima.

La cantina è accessibile da scala comune direttamente collegata con l'androne d'ingresso.

L'immobile, di realizzazione post-bellica, è caratterizzato da locali regolari con altezza superiore al minimo richiesto dal regolamento d'igiene, il locale bagno ad uso comune risulta direttamente collegato con il locale cucina ed è esterno al volume del fabbricato. L'appartamento presenta muri di consistente spessore soggetti a umidità di risalita.

La manutenzione dell'unità immobiliare risulta minima e necessita di manutenzione straordinaria di impianti e finiture.



Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

NOTE:

Si riscontrano alcune difformità di minima entità nei locali interni, con la creazione di disimpegno per la zona notte e la chiusura della porta di accesso all'appartamento dall'androne. Non è più presente il camino nel locale cucina.

Il locale bagno esterno al volume del fabbricato di dimensioni maggiori rispetto a quanto depositato al NCT nel 1955 risulta accessibile solo dall'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, pur se catastalmente individuato ad uso comune.

L'immobile insiste all'interno di area individuata quale "Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)"

Indice

1. Inquadramento dell'immobile	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3. Audit documentale e Due Diligence.....	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
3.2 Rispondenza catastale	20
3.3 Verifica della titolarità.....	22
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	24
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente.....	24
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini	24
7. Analisi estimativa.....	26
8. Riepilogo dei valori di stima	29
9. Dichiarazione di rispondenza	30
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	31



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

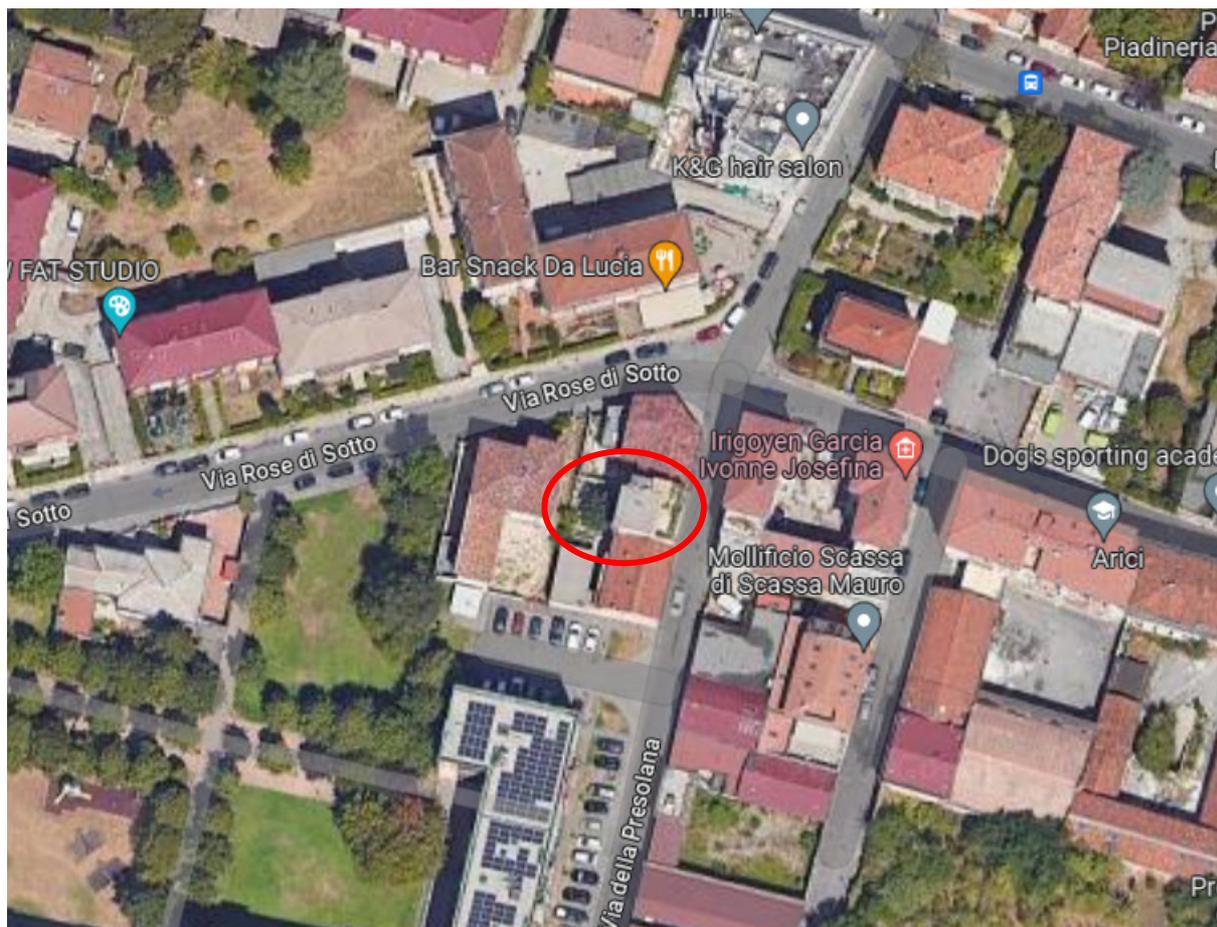
- Provincia Brescia
- Comune Brescia
- Frazione -
- Località -
- Via della Presolana
- Civico n. 6

Zona

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



Mappa geografica



Ortofoto desunta dal geoportale Regione Lombardia

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

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

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere



Indicare se l'immobile è

- Indipendente
 - In condominio
-
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - fabbricato storico
 - Fabbricato singolo
 - Fabbricato in linea
 - Fabbricato rurale
 - Fabbricato a schiera
 - Fabbricato bifamigliare
 - Fabbricato tipico
 - Fabbricato a corte

 - Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - appartamento
 - Appartamento (attico)
 - Appartamento (loft)
 - villa
 - villino
 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : edificio con forma rettangolare, copertura con terrazzo privato, murature portanti, aperture su due fronti

- Solai : solai in laterocemento

- Copertura : solaio con terrazzo e gronde in latero-cemento

- Murature perimetrali : murature esterne in mattoni intonacate

- Coibentazioni/Isolamenti : non sono verificabili coibentazioni e/o isolamenti

- Divisori tra unità : presenza di murature portanti



■ Diretto in loco □ Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

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

□ Data del sopralluogo 18.09.2023

Criterio di misurazione

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



Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale	m ²	63,47	
Superficie secondarie			Indice mercantile Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone - Scala d'ingresso	m ²		0,50 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²		25,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²		60,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²		25,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²		80,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²		25,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²		35,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²		60,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	6,85	35,00 % 2,40 m ²
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²		25,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Portico	m ²		35,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²		50,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		30,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²		30,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²		10,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²		10,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²		5,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²		35,00 % 0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Altro - Caldaia	m ²		25,00 % 0,00 m ²
Superficie commerciale	m²	65,87	
Caratteristiche qualitative			

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T - -1;
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi 0,00



- W.C. – assente
- Lavabo - assente
- Bidet - presente
- Doccia - assente
- Doccia con idromassaggio- assente
- Vasca - assente
- Vasca con doccia - assente
- Vasca con idromassaggio - assente
- Scaldabagno elettrico - assente
- Vetustà del bagno (anni) -

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) – np
 - Assente
 - non verificato

Se presente indicare la tipologia

- non verificato
- centralizzato
- autonomo

Alimentazione:

- non verificato
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- non verificato
- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro
- non verificato

- Condizionamento

- Presente



- Assente
- non verificato

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

- Solare termico (produzione acqua calda) □ Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
 - non verificato

- Elettrico
 - Presente : Vetustà (anni) 78 anni
 - Assente
 - non verificato

- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) 78 anni
 - Assente
 - non verificato

- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente
 - non verificato

- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Impianto geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- **Manutenzione fabbricato**
 - Minimo
 - Medio



- Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
 - non verificato
- **Classe energetica**
 - Classe desunta dall'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G
 - Non desumibile
 - Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- **Inquinamento**
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente
 - Acustico
 - Assente
 - Presente
 - Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
 - Ambientale
 - Assente
 - Presente: Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)
- **Esposizione prevalente dell'immobile**
 - Minimo
 - Medio



- Massimo

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

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

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

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

- **Altro**



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

– Permesso edilizio

– Presente:

■ Assente

Motivo assenza: mancanza di pratica edilizia per l'immobile

– Certificato di Abitabilità

- Presente:

■ Assente

Motivo assenza: mancanza di pratica di agibilità per l'immobile

Fonte documentazione visionata: Documentazione presso Ufficio Tecnico Comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 16.08.2023 – 23.08.2023 – 07.09.2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente
 - Adottato



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

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

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 - Si

- Vincoli Ambientali No
 - Si

- Vincoli paesaggistici No
 - Si

- Altro No
 - Si - Vincolo di difesa del suolo - (Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003))



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

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

DICHIARA

- La REGOLARITA’ edilizio – urbanistica della costruzione in quanto costruito prima del 1967 in assenza di titoli abilitativi edilizi.
- La NON REGOLARITA’ edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: -

Note



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

- La REGOLARITA’ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile

- La NON REGOLARITA’ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile per le seguenti motivazioni: minima difformità nei locali a piano terra

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

- Presentazione nuova scheda catastale

Note

-



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Ambrosini Dario
- Data atto Notaio : 09.06.2005
- Repertorio : 107009/29132
- Raccolta :
- Estremi registrazione :
- Estremi trascrizione : n. 31062/18389 del 14.06.2005

- Quota di proprietà
 - Intera [1/1]
 - Parte [1/2]Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto
 - No
 - Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà
 - No
 - Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù
 - da titolo :
 - apparenti :
- Vincoli
 - No
 - Si se Si quali
- Oneri
 - No
 - Si se Si quali



- Pesi
 - No
 - Si se Si quali

- Gravami
 - No
 - Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

occupato dai locatari

Con contratto di locazione dal 02.01.2017 registrato a Brescia n. 21 del 02.01.2017

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

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

- Si (€ 500,00 mensili)
- No se No perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica in fase di sopralluogo: 18.09.2023



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

Nessuno.

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

Si evidenzia la presenza di:

- Ipoteca volontaria da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 09.06.2005 N. 107010/29133 Rep. Notaio Ambrosini Dario iscritta a Brescia in data 14.06.2005 ai nn. 31063/7652 a favore di OMISSIS
Capitale Euro 149.000,00 – Totale Euro 298.000,00 – Durata 25 anni;
- Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 15.09.2020 ai nn. 33086/5814 da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) N. 587/7714 Rep. Del 25.06.2014 a favore di OMISSIS
Capitale Euro 101.755,24 – Totale Euro 203.510,48;
- verbale di pignoramento trascritto a Brescia in data 04.05.2023 ai nn. 19195/13312 a emesso da Uff. Giud. Tribunale di Padova favore di OMISSIS con sede in Roma.

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Lo scrivente riceveva incarico da parte del G.E. dott. Melani Andrea Giovanni del Tribunale di Brescia in data 18.07.2023 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommara descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti al fine delle vendite;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

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

Data	Tipo di accertamento
18.07.2023	Decreto di nomina
26/07/2023	Incarico
14/08/2023	Esame documentale
14/08/2023	Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe di Brescia (BS)
14/08/2023	Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
16/08/2023	Esame documentale presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
23/08/2023	Esame documentale Ufficio Anagrafe Comune di Brescia (BS)
04/09/2023	Ricevimento comunicazione sopralluogo da dott. Baiguera
07/09/2023	Esame documentale presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS) e comparabili
18/09/2023	Sopralluogo beni immobili
01/10/2023	Esame documentale comparabili
02/10/2023	Esame documentale catasto – verifica parti comuni



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 valore di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che



potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono: -

Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono: -

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

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

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

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



- Altro _____

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

- Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Identificativi catastali: N.C.E.U. Sez. SNA - Fg. 6 mappale n. 1263 - Via della Presanella, 6

- Sub. 2 ZC SNA categoria A/4 classe 4 consistenza 3,5 vani – Rendita € 216,91
Dati superficie: totale 63 m² – Totale escluse aree scoperte: 63 m²

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 31.831,91 - trentunmilaottocentotrentuno virgola novantuno (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 18.780,83 diciottomilasettecentottanta virgola ottantatre (vedasi analisi estimativa allegato II).



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Brescia

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

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 02.10.2023



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

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



ALLEGATI AL 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. 193/2023

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: Melani Andrea Giovanni

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: Lazzaro Fabrizio
Con studio in Via Amedeo d'Aosta, 6 - Milano (MI)
Tel. + 39 0862 25334 interno 118
E mail fabrizio.lazzaro@pecordineavvocatilaquila.it

Esecutato: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima: Arch. Saleri Cristiana
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. SLRCST65S55B157H



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

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

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	: 18/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 26/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 02/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 16/11/2023



Indice

1. Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.....	4
2. Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata	6
3. Elaborati fotografici	7
4. Copia titoli autorizzativi.....	11
5. Estratti strumenti urbanistici	12
6. Estratto Mappa catastale	14
7. Schede catastali	15
8. Visure per immobile	16
9. Verifica dimensionale immobile	18
10. Comparabili – Atti di compravendita.....	19



1. Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

prezzo / caratteristiche	compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
prezzo totale PRZ (euro)	22 000,00	25 055,00	86 700,00	
dati DAT (mesi)	93	30	50	0
superficie SUP (m ²)	92,0	50,0	100,0	70,0
balconi BAL (m ²)	4,0	0,0	0,0	4,0
Area di pertinenza PER (m ²)	0	0	0	64
servizi SER (n)	1,00	1,00	1,00	1,00
livello piano LIV (n)	2	0	0	0
posto auto PAU (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione STM (n)	1	1	2	0
inquinamento INQ (n)	3	0	0	1
classe energetica (ENE) (G=0, F=1)	0	0	0	0

Indici Mercantili	
indice e informazione	importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,020
p(BAL)/p(SUP)	0,500
p(PER)/p(SUP)	0,10
p(LIV)/PRZ	0,010
p(STM) (da 1 a 2) euro	6 000,00
p(PAU)/p(SUP)	0,15

Servizi	
costo (euro)	7 500,00
durata (t)	8
anni (n)	10
costo dep. (euro)	1 500,00

$$P_{SER} = P_{IMP} = C_d = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Calcolo superficie commerciale	m ²
SUP commerciale comparabile A	94,00
SUP commerciale comparabile B	50,00
SUP commerciale comparabile C	100,00
SUP commerciale subject	72,00

$$P_{(SUP)} - \min p_{(medi)} \quad P_{(medi)} = P(A) / SUPc(A)$$

$$SUPc(A) = SUP(A) + \text{pigreco}(BAL) \cdot BAL$$

Calcolo del prezzo marginale superficie principale p(SUP)	€
Prezzo medio comparabile A	234,04
Prezzo medio comparabile B	501,10
Prezzo medio comparabile C	867,00
Prezzo marginale	234,04

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (euro/mese)	-36,67	-41,76	-144,50
p(SUP) (euro/mq)	234,04	234,04	234,04
p(BAL) (euro/mq)	117,02	117,02	117,02
p(TER)	23,40	23,40	23,40
p(SER) (euro/m ²)	1 500,00	1 500,00	1 500,00
p(LIV) (euro/l)	217,82	250,55	858,42
p(PAU)	35,11	35,11	35,11
p(STM) (euro)	6 000,00	6 000,00	6 000,00



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristiche	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	22 000,00	25 055,00	86 700,00
DAT (mesi)	3 410,00	1 252,75	7 225,00
SUP (mq)	-5 148,94	4 680,85	-7 021,28
BAL (mq)	0,00	468,09	468,09
TER (mq)	1 497,87	1 497,87	1 497,87
SER (euro)	-	-	-
LIV (n)	-435,64	0,00	0,00
PAU (mq)	0,00	0,00	0,00
STM (euro)	- 8 000,00	- 8 000,00	- 12 000,00
PREZZI CORRETTI	15 323,29	26 954,56	76 869,68

Variazione % 401,65% > 5%

SISTEMA DI STIMA

MATRICE DELLE DIFFERENZE D

Unità	Costante	STM	AFF	ENE
Unità A	1	1	2	0
Unità B	1	1	-1	0
Unità C	1	2	-1	0

D^T		
1	1	1
1	1	2
2	-1	-1
0	0	0

PREZZI TOTALI p

Unità A (euro)	15 323,29
Unità B (euro)	26 954,56
Unità C (euro)	76 869,68

$D \cdot D^T$		
6	0	1
0	3	4
1	4	6

$(D \cdot D^T)^{-1}$		
0,222222	0,444444	-0,333333
0,444444	3,888889	-2,666667
-0,333333	-2,666667	2

$D^T \cdot (D \cdot D^T)^{-1}$		
0,333333	1,666667	-1
-1,1E-16	-1	1
0,333333	-0,333333	0
0	0	0

RISULTATI

Valore di stima (euro)	-28 837,85
p(STM) (euro)	49 915,12
p(INQ) (euro)	-3 877,09
p(ENE) (euro)	0,00

$D^T \cdot (D \cdot D^T)^{-1} \cdot p$	
-26837,7	
49915,12	
-3877,09	
0	

V. subject (euro)	-€ 26 837,65
-------------------	--------------



2. Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

LOTTO 1
SEZ. SNA - FG. 6 MAPPALE 1263 - sub. 2

Considerando il bene con un valore di mercato stimato in -€ 26.837,65
in media il valore di aggiudicazione dopo mediamente 4 aste si riduce ad un valore pari al 59% del valore di stima, perciò avremo:
VVF = VdM X 0,59 = € 100.000 x 0,59 = -€ 26.837,65 x 0,59 = -€ 26.837,65 x 0,5900 = -€ 15.834,21

Tale valore costituisce il più probabile "valore di vendita forzata" in base ai timing delle aste presenti nel tribunale di riferimento.



3. Elaborati fotografici



Fotografia 1 – Vista del fronte est dell’immobile su Via della Presolana



Fotografia 2 – Vista androne comune d’ingresso





Fotografia 3 – Vista ingresso corte comune attualmente utilizzata ad uso personale da androne comune d’ingresso



Fotografia 4 – Vista ingresso corte comune attualmente utilizzata ad uso personale verso androne comune d’ingresso





18 set 2023, 10:15:42
Via della Presolana 8
25126 Brescia Lombardia
Italia

Fotografia 5 – Vista dell’ingresso all’unità immobiliare e della latrina comune utilizzata ad uso personale da corte comune utilizzata anch’essa ad uso personale



18 set 2023, 10:14:40
Via della Presolana 8
25126 Brescia Lombardia
Italia

Fotografia 6 – Vista zona giorno con porta di accesso alla latrina comune





Fotografia 7 – Camera



4. Copia titoli autorizzativi

Comunicazione Ufficio tecnico Comune di Brescia



Brescia, data di firma digitale

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



Vista la richiesta di accesso agli atti depositata in data 16/08/2023 dall'Arch. SALERI CRISTIANA, in qualità di CTU, al fine di visionare le pratiche edilizie relative all'immobile situato in VIA ROSE DI SOTTO n. 13,

ATTESTA

che, sulla base dei dati forniti, a seguito di ricerche effettuate nei registri del Protocollo Generale, non risultano pratiche edilizie relative all'immobile situato in VIA ROSE DI SOTTO n. 13,

Il Responsabile del Settore
Arch. Roggero Maurizio
(Documento firmato digitalmente ai sensi art.24
D.Lgs 7 marzo 2005 n.82)

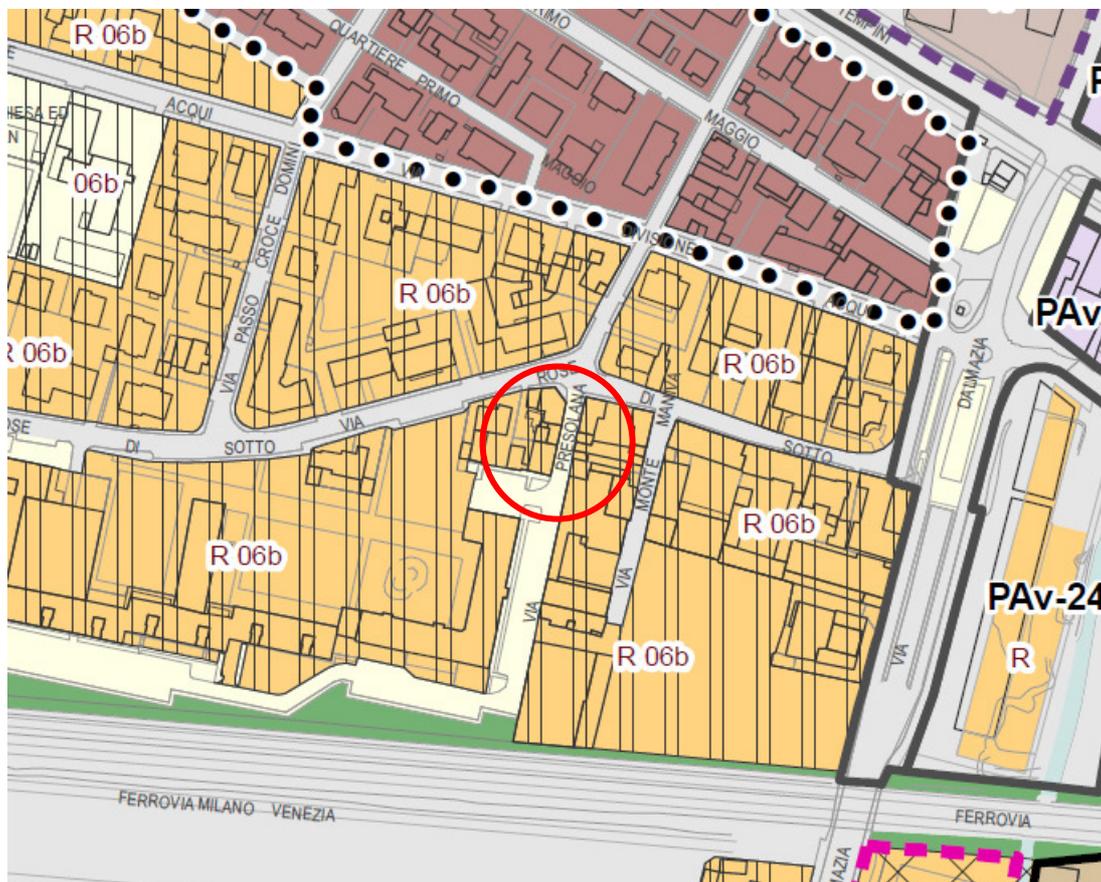
Settore Sportello Unico dell'Edilizia, Attività Produttive e Attività Commerciali
Via Marconi, 12 – 25128 BRESCIA
P.I. e C.F. 00761890177 – Tel. 030 297.8500 – Fax 030 297.8529
su.edilizia@comune.brescia.it – sportelloedilizia@pec.comune.brescia.it



5. Estratti strumenti urbanistici

Estratto P.G.T. Vigente – Tav. V-PRO2 – Q-3

Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81)



Ambito del tessuto urbano consolidato

-  Perimetro del tessuto urbano consolidato
-  Nuclei storici (NTA art.73)
-  Tessuti storici (NTA Art.80)
-  Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
-  Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

Indici e parametri urbanistici

	IUF: 0,10 mq/mq	Rc: 10% di Sf	SPer.: 50% di Sf	H max: 2 piani
	IUF: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	SPer.: 50% di Sf	H max: 2 piani
	IUF: 0,40 mq/mq	Rc: 35% di Sf	SPer.: 50% di Sf	H max: 3 piani
	IUF: 0,40 mq/mq	Rc: 40% di Sf	SPer.: 45% di Sf	
	IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 40% di Sf	SPer.: 45% di Sf 35% di Sf (Rm)	H max: 3 piani
	IUF: 0,60 mq/mq	Rc: 50% di Sf	SPer.: 35% di Sf	



Estratto P.G.T. Vigente – Tav. V-PRO6 – Carta dei vincoli per la difesa del suolo



Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM 27 Ottobre 2016

Ambito Territoriale RP

-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H)
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M)
*Per il T. Garza la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 100 anni.
Per il F. Mella la delimitazione è riferita ad un tempo di ritorno pari a 200 anni.*
-  Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:

-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)

Sito Inquinato di Interesse Nazionale Brescia-Caffaro (D.M. 24/02/2003)

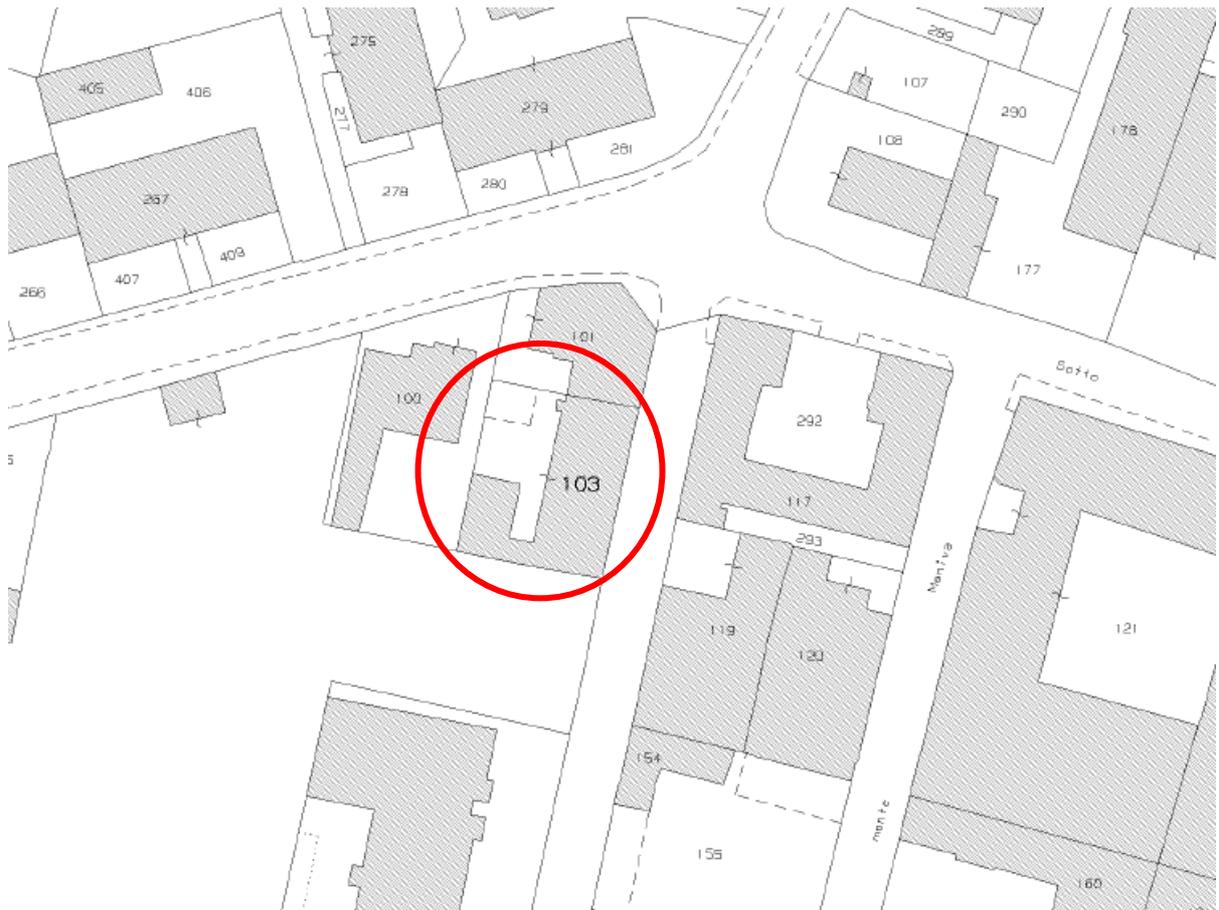
-  SIN Terreni
-  SIN Falda
-  SIN Rogge



6. Estratto Mappa catastale

COMUNE DI BRESCIA

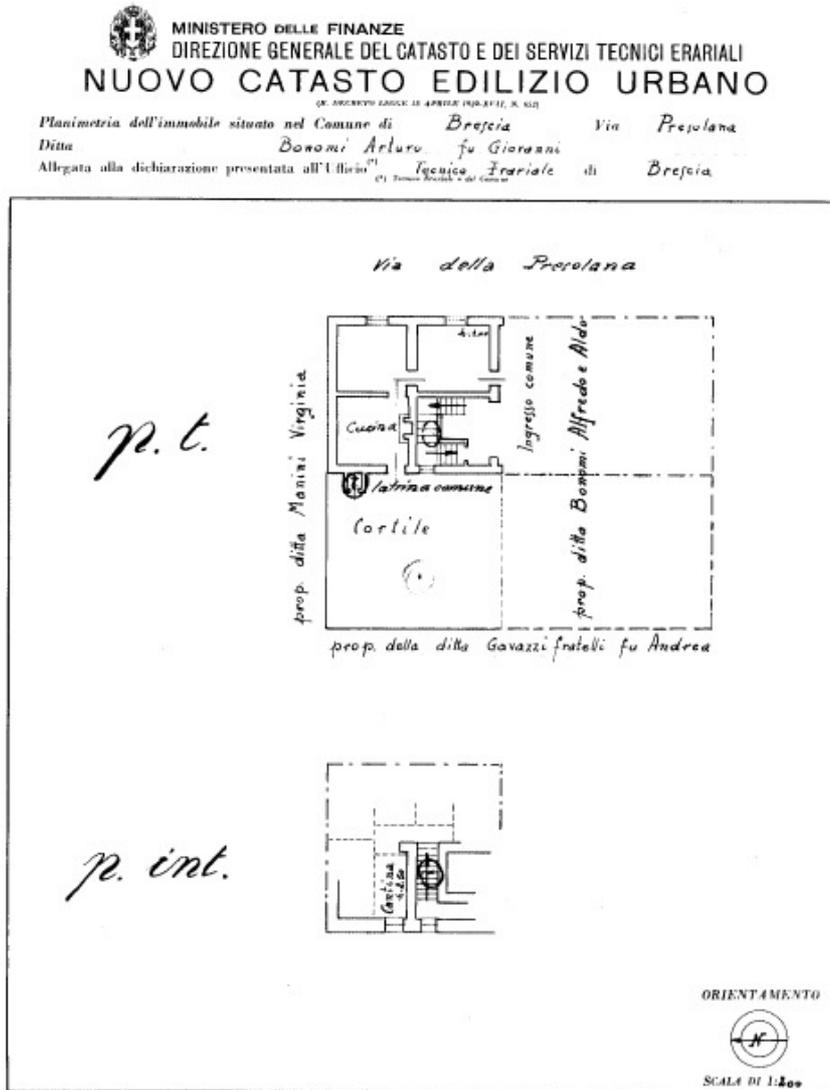
Estratto Mappa SNA – foglio 6 mappale n. 103



7. Schede catastali

SCHEDA PLANIMETRICA - NC.E.U. Foglio 6 Sez. SNA mappale 1263 Sub. 2

Data presentazione: 01/04/1955 - Data: 14/08/2023 - n. T22930 - Richiedente: SLRCST65S55B157H



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	1-4-1955
PROT. N°	9504

Completata da: *Geometra*
Ottorino Falcone
 iscritta all'Albo dei geometri
 della Provincia di *Brescia*
 nata *26 Marzo 1955*
 Firma: *geom. falcon Ottorino*

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 01/04/1955 - Data: 14/08/2023 - n. T22930 - Richiedente: SLRCST65S55B157H
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/08/2023 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SNA - Foglio 6 - Particella 1263 - Subalimento 2 ->
 VIA ROSE DI SOTTO n. 13 Piano I

8. Visure per immobile



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/08/2023
Ora: 09:34:10
Numero Pratica: T8743/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di BRESCIA (B157) provincia BRESCIA - Limitata al foglio: 6



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati -
n.1**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di BRESCIA (B157) (BS)
• Sez. Urb. SNA Foglio 6 Particella 1263 Subalterno 2
Partita: 1385

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Foglio 135 Particella 103

> Indirizzo

VIA ROSE DI SOTTO n. 13 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: Euro 216,91
Rendita: Lire 420.000
Zona censuaria 2,
Categoria A/4^{al}, Classe 4, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/08/2023
Ora: 09:34:10
Numero Pratica: T8743/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di superficie**

Totale: 63 m²

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 63 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/04/1955, prot. n. 9504

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

>

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/06/2005 Pubblico ufficiale AMBROSINI
DARIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 107009 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 18389.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal
15/06/2005

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di BRESCIA (B157)

Numero immobili: 1 Rendita: euro 216,91 Vani: 3,5

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: euro 216,91 Vani: 3,5

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

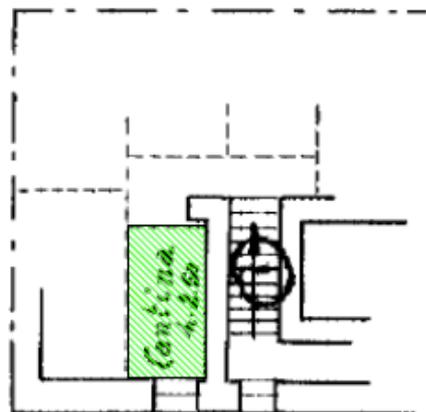
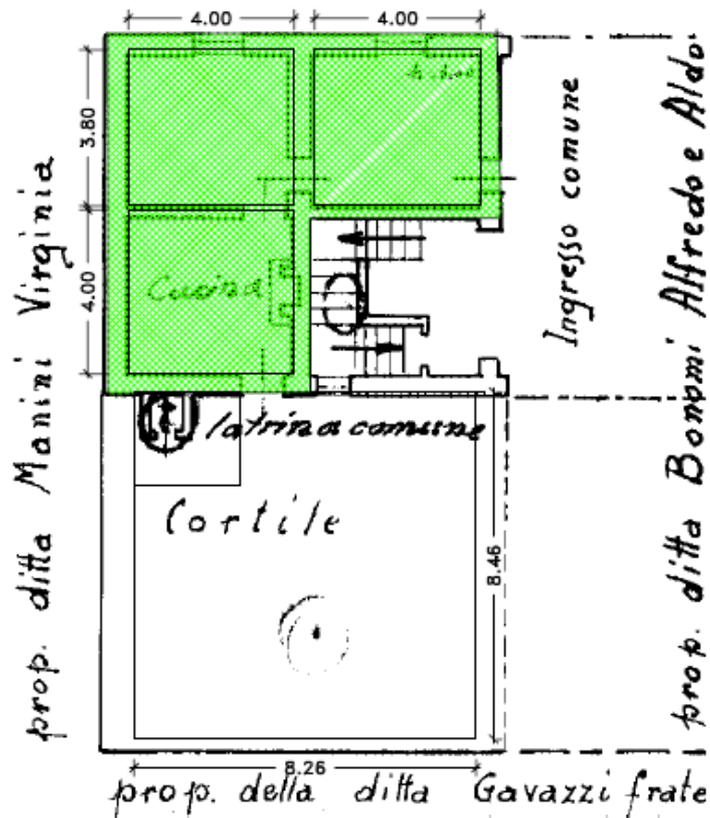


9. Verifica dimensionale immobile

Le misure riportate sulla planimetria (raddrizzata e riportata in scala) sono rilevate dagli elaborati grafici catastali e dal rilievo in sito effettuato in data 18.09.2023

LEGENDA

- MAPPALE 1263 SUB 2 - UNITA' IMMOBILIARE
- MAPPALE 1263 SUB 2 - UNITA' IMMOBILIARE - CANTINA



10. Comparabili – Atti di compravendita

Subject 1 – Atto Notaio Fontana Carmelo n. 25240 Rep – 5898 Racc. del 16.12.2015

