

**Geometra Raffaella Cavalleri**

P.zza Borgo Bailo, 9

25068 Sarezzo (Bs)

tel. e fax 030877851

c.f. CVLRFL71A60F704Y

p.iva 02266690987

## TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

**ESECUZIONE n. 234/2018**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

ESPERTO DEL GIUDICE INCARICATO: **Geom. RAFFAELLA CAVALLERI** P.zza Borgo Bailo n. 9 – 25068 SAREZZO (Bs) c.f. CVLRFL71A60F704Y Tel. e Fax 0308778591 Cell. 3382610862

Mail cavalleri\_raffaella@libero.it Pec raffaella.cavalleri@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di BRESCIA nr. 4745

NOMINA DELL'ESPERTO: 25/05/2018

DATA DEL CONFERIMENTO DELL'INCARICO E GIURAMENTO: 05/07/2018

DATA DEPOSITO RELAZIONE: .....

DATA UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLA MODALITA' DI VENDITA: 07/12/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

**Sig.ra ANNA MARIA VOLTOLINI** residente a Brescia in Via San Gaetanino n. 9, C.f. VLTNMR50P68B157R

Rappresentata da:

**Avv. ENRICO BERTINI** con Studio in C.tto Sant'Agata n. 22 - 25121 Brescia Tel. 030-42414

E mail [avv.bertoni@tin.it](mailto:avv.bertoni@tin.it) PEC [enrico.bertoni@pec.ordineavvocatibrescia.it](mailto:enrico.bertoni@pec.ordineavvocatibrescia.it)

ESECUTATO:

Sig. [REDACTED] in qualità di PROPRIETARIO per 1/1, residente in Brescia (Bs) [REDACTED]



# ANALISI ESTIMATIVA DEL LOTTO

RIEPILOGO DEI DATI GENERALI E SUDDIVISIONE

Immobile RESIDENZIALE sito in Vicolo del Moro n. 15 a Brescia (Bs)

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: **44.000,00 €** pari ad €/mq 547,95 x mq. 80,30

VALORE A BASE D'ASTA: **35.000,00 €** corrispondente ad €/mq 435,86 x mq. 80,30

Allo stato in cui si trova l'immobile oggi non è opportuno affittarlo nemmeno come deposito poiché sarebbe necessaria una verifica strutturale della soletta esistente prima di accatastare materiale.

**VALORE A LOCATIVO DEL BENE NEL MERCATO LIBERO (solo dopo una ristrutturazione completa):**

**€/annuo 6.000,00** corrispondente ad €/mq/annuo 74,73 x mq. 80,29

QUOTA DI PROPRIETA': 1/1 Sig. [REDACTED]

CATASTO FABBRICATI: sez. NCT, Fg. [REDACTED] mapp. 189, sub. 18 cat. A/4, vani 4,5 cl. 2, rendita € 199,87 piano 2, sup. catastale 80 mq.

DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE: l'unità immobiliare pignorata non può essere assolutamente divisa.



<b>SOMMARIO</b>	<b>PAG.</b>
<b>1. PREMESSE</b> .....	5
1.1 DEFINIZIONE DELL'INCARICO.....	5
1.2 FINALITA'.....	5
1.3 LIMITI ED ASSUNZIONI.....	6
1.4 RISPOSTE AL QUESITO.....	6
<b>2. L'IMMOBILE</b> .....	9
2.1 DESCRIZIONE GENERALE E CONFINI.....	11
2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'.....	11
2.3 LA CONSISTENZA.....	12
2.4 RILIEVI FOTOGRAFICI.....	14
2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
2.6 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA,.....	19
<b>3. DUE DILIGENCE</b> .....	25
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	25
3.2 CONFORMITA' CATASTALE.....	25
3.3 CONFORMITA' IMPIANTISTICA.....	26
<b>4. VALUTAZIONE IMMOBILE</b>	
4.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	26
4.2 IL SEGMENTO DI MERCATO.....	26
4.3 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	27
4.4 STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	28
<b>5. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA</b> .....	32
<b>6. ALLEGATI</b> .....	32



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

## Date

Data del sopralluogo immobile 27/07/2018

Data della valutazione 06/09/2018

Data del rapporto 06/09/2018



# 1. PREMESSE

La presente valutazione Immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee) nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS), di Basilea 2, European Valuation Standard versione 2009, Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione in considerazione della realtà nazionale, Circolare della banca d'Italia del 27/12/2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla Vigilanza Bancaria 2006/48 Credit Requirement Directive), "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" Linee Guida ABI nella versione del dicembre 2015, "Art. 13-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedure Civile.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione ad esporre il procedimento, ad indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari odierni è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

## 1.1 DEFINIZIONE DELL'INCARICO

In data 25/05/2018 l'ill.ma Dott.ssa **SIMONETTA BRUNO**, giudice dell'ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 234/2018 conferiva mandato allo scrivente valutatore Geom. Cavalleri Raffaella di stimare i beni pignorati siti in [REDACTED] n. 15 a Brescia (Bs) come meglio specificato in prima pagina, al fine di determinarne la modalità di vendita. **(all.1)** L'affidamento dell'incarico avveniva in forma scritta, tramite PEC, come da ordinanza di nomina in allegato.

Il richiedente la valutazione indicava al valutatore **il termine del 12/11/2018** per la consegna del rapporto valutazione in forma scritta informatizzata da consegnarsi in originale presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del tribunale di Brescia. L'incarico veniva accettato e firmato dal Geom. Cavalleri Raffaella in data 05/07/2018 presso la Cancelleria ove giura di "*bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi*".

## 1.2 FINALITA'

Il valore di stima è funzionale alla finalità per cui la valutazione è richiesta, si tratta di un postulato estimativo sulla cui base si fonda tutta l'attività del valutatore, dalle indagini di mercato sino alla scelta del metodo o dei metodi di valutazione più appropriati.

Nel caso specifico si affida al perito valutatore l'incarico di determinare il valore di mercato nel mercato libero e il valore di mercato da porre all'asta, per i beni pignorati di cui sopra. In virtù della succitata indicazione si riporta la definizione del regolamento 575/2013/UE all'art.4 comma 1 punto 76):

*"Per valore di mercato s'intende 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 costrizioni"

Il richiedente la valutazione finalizza la richiesta in quanto gli immobili oggetto di valutazione (subject) costituiscono beni pignorati da porre all'asta.

### 1.3 LIMITI ED ASSUNZIONI

Il valutatore effettua le attività autorizzate dal richiedente ed espressamente indicate e scritte nel quesito allegato all'ordinanza di nomina. Le informazioni e le considerazioni riportate nella presente si basano sulle evidenze dei rilievi eseguiti in sito nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione dello stesso e dal recupero di tutta la documentazione possibile relativa all'immobile in oggetto.

L'indagine è stata eseguita osservando e rilevando tutte le strutture visibili e facilmente accessibili in condizioni di sicurezza, non è stata effettuata alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc.

Tutto ciò non immediatamente e visibilmente individuabile non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto non comprende le verifiche non espressamente indicate. Per le porzioni non visionabili, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio.

Il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti nel rapporto di valutazione è corretta ed al meglio delle conoscenze del valutatore
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e limitazioni riportate
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile in oggetto
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione

### 1.4 RISPOSTE AL QUESITO

**-A-**

#### **Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

L'esperto del Giudice, dopo l'incarico firmato il 05/07/2018, scarica dal portale del "Processo Civile Telematico" tutta la documentazione che compone il fascicolo e, fatte le opportune verifiche di completezza di cui all'art. 567 comma 2°, ne deduce che:

- Non è allegato l'atto di provenienza dei beni (Notaio Francesco Rotondo del 14/12/2006 rep. 286551/13364), quindi, l'esperto del Giudice ha proceduto al reperimento dello stesso presso l'archivio notarile di Brescia e l'atto è pervenuto in data 24/07/2018 (**all.12**);
- non è allegata la planimetria catastale con la relativa visura e il CTU provvede a farne richiesta all'ufficio del Territorio;



- non sono allegati le autorizzazioni, di qualsiasi genere (edilizia, urbanistica, paesaggistica ed ambientale), richieste dal Sig. Francesco Cataldo al Comune di Brescia e, pertanto, il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'ufficio competente del Comune di Brescia (**all. 9**).

**-B-**

**Identificazione dei beni attuali**

La descrizione di cui sopra è specificata nel capitolo 2.

**Identificazione pregressa dei beni**

La risposta a quanto richiesto è espressamente specificata nel capitolo 2.

**-C-**

**Stato del possesso**

L'immobile in oggetto risulta di proprietà del **Sig.** [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14/12/2006 rep. [REDACTED] (**all.12**)

In seguito a richiesta fatta dal perito all'Agenzia delle entrate ed all'ufficio del Registro per verificare l'esistenza di titoli legittimanti l'occupazione delle persone presenti nell'immobile (**all. 13**), si evince che non esiste nessun contratto e l'unico proprietario del bene è l'esecutato. In data 31/07/2018 come da accordi presi con l'esecutato, l'esperto del Giudice si reca presso l'immobile per il sopralluogo esterno ed interno. Si tratta di un'unità immobiliare fatiscente ubicata al secondo piano di un palazzo storico del centro di Brescia, raggiungibile per mezzo di una scala comune a 11 unità.

VALORE A LOCATIVO DEL BENE (solo dopo una ristrutturazione completa): **€/annuo 6.000,00** corrispondente ad **€/mq/annuo 74,73** x mq. 80,29; Tale valore scaturisce da un'indagine di mercato nella zona del bene pignorato e, per mezzo del criterio di stima dell'MCA, l'Esperto del Giudice ha calcolato il più probabile valore di locazione.

Allo stato in cui si trova l'immobile oggi non è opportuno affittarlo nemmeno come deposito poiché sarebbe necessaria una verifica strutturale della soletta esistente prima di accatastare materiale.

**-D-**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

Esaminando la documentazione in fascicolo ed acquisita, si deduce che:

- non esistono diritti reali quali, per esempio, usufrutto, superficie, enfiteusi...
- non esistono vincoli storico-artistici, architettonici e paesaggistici come si evince dalla tav. PR06 del PGT in vigore.
- Quanto sopra è gravato da dalle seguenti formalità:
  1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2006** – Registro Particolare 39854 Registro Generale 69629, Pubblico Ufficiale Rotondo Alberto rep. N. 286551/13364 del 14/12/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2. **ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2006** - Registro Particolare 16373 Registro Generale 69630, Pubblico Ufficiale Rotondo Alberto rep. N. 286552/13365 del 14/12/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2018** – Registro Particolare 8264 Registro Generale 13009, Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA rep. N. 1211/2018 del 20/02/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI SITI IN BRESCIA

**-E-**

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il 12/07/2018, il CTU invia una PEC al Comune di Brescia per richiedere l'accesso agli atti amministrativi e rilascio della relativa copia relativamente alle pratiche edilizie ed urbanistiche delle unità in esame in vicolo del Moro n. 15. Viene contattata telefonicamente dal tecnico comunale per fissare l'appuntamento previsto per il giorno 05/09/2018 alle ore 10.

Al ventennio, come risulta dalla relazione notarile del Notaio [REDACTED] (**all. 3**), la proprietà risulta interamente del Sig. [REDACTED] come da atto di compravendita del 14/12/2006 n. 286551/13364 di repertorio Notaio [REDACTED].

Il giorno 31/07/2018 Il CTU si reca sul posto per il sopralluogo accompagnato dall'esecutato. Dalla planimetria catastale allegata non risulta una finestra esistente che, internamente, è stata tamponata con mattoni forati; le tramezze della zona giorno non esistono, nel bagno è posato solo il water e il lavandino.

La stanza a nord in cui è posizionato il letto, come si legge dalla lettera del Comune di Brescia (**all. 16**), non si è in grado di confermare se è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo, ma, di fatto, l'autorizzazione non esiste.

**-F-**

**Formazione dei lotti**

L'unità in oggetto non può essere ulteriormente divisa.

**-G-**

**Valore dei beni e costi**

La risposta a quanto richiesto è espressamente specificata nel capitolo 4.





## 2.L'IMMOBILE



Data: 12/07/2018 - n. T94675 - Richiedente: CVLRFL71A60F704Y

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0306380 del 21/11/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione: BRE  
Foglio: 2  
Particella: 74  
Subalterno: 18

Compilata da:  
Biasca Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Brescia

N. 1339

Scheda n. 1

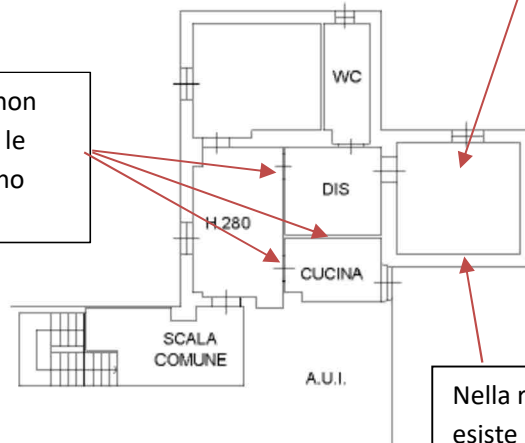
Scala 1:200

PIANO SECONDO

La distribuzione interna non corrisponde. Nella realtà le tramezze della zona giorno non esistono

Locale realizzato in assenza di autorizzazione edilizia

Nella realtà in questa posizione esiste una finestra tamponata internamente da mattoni forati



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/07/2018 - Comune di BRESCIA (B157) -

Ultima planimetria in atti

Data: 12/07/2018 - n. T94675 - Richiedente: CVLRFL71A60F704Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE e CONFINI

L'immobile in questione è così catastalmente distinto alla sez **BRE**:

Fg. [REDACTED] sub. 18, cat. A/4, cl 2, Vani 4,5, rendita € 199,87 piano 2, sup. cat. 80 mq.

Oppure alla sez. NCT:

Fg. [REDACTED] sub. 18, cat. A/4, cl 2, Vani 4,5, rendita € 199,87 piano 2, sup. cat. 80 mq.

NORD	NULLA
EST	NULLA
SUD	NULLA
OVEST	ALTRA UNITA' IMMOBILIARE E PARZIALMENTE CON VANO SCALA COMUNE

Il subalterno oggetto di valutazione si trova al piano secondo di un complesso immobiliare in linea ubicato nel cuore storico della città di Brescia in loc. Carmine. La struttura dell'intero complesso è in pietra e mattoni senza isolamento a cappotto.

Il giorno 31/07/2018 Il CTU si reca sul posto per il sopralluogo accompagnato dall'esecutato. Dalla planimetria catastale allegata non risulta una finestra esistente che, internamente, è stata tamponata con mattoni forati; le tramezze della zona giorno non esistono, nel bagno è posato solo il water e il lavandino. Nella camera a nord ed in quella adiacente al bagno, il pavimento è in marmette di graniglia, mentre nel resto dell'appartamento non è stato posato. I serramenti esterni sono in legno di pino di Svezia con vetro singolo e ante in legno di tipo a stecca; non esistono porte interne ed il portoncino di ingresso all'unità non è blindato. La soletta che divide l'unità con il sottotetto è stata demolita dall'esecutato con l'intenzione di realizzare un soppalco ma è stato fermato dalla Sig.ra Voltolini Anna Maria la quale sostiene che la porzione di sottotetto, accessibile da una finestrella esterna, non è di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED]. A tutt'oggi l'intera unità risulta semiabbandonata: gli impianti sono scollegati e la copertura è a vista completamente da rifare; le pareti quasi del tutto da intonacare e le tramezze interne da realizzare. Non esiste impianto di riscaldamento.

L'accesso all'unità avviene tramite un portone su Vicolo del Moro, 15 da cui si accede ad un corridoio comune ad altre unità e si salgono le scale che conducono ai piani superiori.

## 2.2 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

Il bene è localizzato in [REDACTED] nel comune di Brescia, centro storico del capoluogo lombardo, nel quartiere del "Carmine", ricadente nella zona del vigente PGT denominata NUCLEI STORICI e, più precisamente, "EDIFICI MODERNI CON CARATTERI EQUIVALENTI ALL'EDIFICIO TRADIZIONALE" (art. 2.4.11) NTA All. 2 – Titolo IV – Parte 3. Tutt'attorno sorgono palazzi storici e, lunga la via, c'è il parcheggio VICOLO DEL MORO, a poca distanza la sede della Guardia di Finanza, l'Agenzia delle Entrate con l'Agenzia del Territorio, la chiesa ed il Santuario di Santa Maria delle Grazie, svariati oratori, scuole per l'infanzia, scuole elementari, medie e superiori.



Il quartiere è accessibile con l'automobile e la zona non è a traffico limitato, i parcheggi sono limitati e a pagamento, molti sono dedicati ai residenti. A pochi passi si raggiunge il cuore della Città con i suoi meravigliosi monumenti storici, la Loggia, il Castello, ecc.

L'unità è accessibile da via Elia Capriolo oppure da Corso Garibaldi.



## 2.3 LA CONSISTENZA

### 2.3.1 IL CRITERIO DI MISURAZIONE

Indicare la consistenza di un immobile senza specificare quale criterio sia stato adottato non permette al destinatario del rapporto di valutazione di comprendere quale sia effettivamente la consistenza medesima e come si siano effettuate tutte le operazioni che hanno condotto alla determinazione del valore, i criteri possibili sono infatti numerosi ed è necessario specificarli. La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

**Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).**



Per superficie esterna lorda s'intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
  - i pilastri/colonne interne;
  - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
  - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
  - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
- le rampe d'accesso esterne non coperte;
  - i balconi, terrazzi e simili;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
  - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
  - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### LA SUPERFICIE COMMERCIALE (i rapporti mercantili)

La **superficie commerciale** di un immobile è la superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile [Codice delle valutazioni immobiliari].

Il criterio con cui si determina la frazione delle superfici secondarie avviene moltiplicando la loro superficie reale misurata con dei **rapporti mercantili superficiali**.

Un rapporto mercantile esprime il rapporto tra prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale, i rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto quindi della pratica commerciale e della funzione assoluta oltreché della qualità conferita all'immobile.

Il rapporto mercantile può pertanto assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità.

Vi sono vari sistemi che prevedono percentuali prefissate per i rapporti mercantili come il *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)*, i *criteri di misurazione catastale (D.P.R. n. 138/1998)*, la *norma UNI 10750*, ed altri criteri di ambito europeo.

Per garantire la trasparenza e tracciabilità delle operazioni compiute va dichiarato nel rapporto il metodo utilizzato il criterio adottato nell'applicazione dei rapporti mercantili, è altresì convincimento dello scrivente valutatore che proprio in aderenza al principio che definisce i medesimi ovvero "esprime il rapporto tra prezzi delle superfici secondarie ed il prezzo della superficie principale" l'applicazione sterile ed acritica di un metodo possa condurre ad errori nel rispecchiare la reale valenza espressa da una superficie secondaria in contesti specifici. Risulta pertanto necessario l'intervento correttivo e motivato del valutatore per attribuire alla specificità oggetto di analisi il reale apprezzamento che il segmento di mercato dà alla superficie secondaria che si sta considerando.

**Premesso quanto sopra il valutatore dichiara di utilizzare il metodo del [SIM] opportunamente vagliato ed eventualmente corretto per attagliarsi alle caratteristiche in analisi.**



**RIEPILOGO CONSISTENZA**

Metodo di misurazione	Misure da planimetria catastale previa verifica di conformità			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata [mq.]	Indice Mercantile	Sup. Commerciale [mq]
Superficie appartamento	S1	80,30	1	80,30
			<b>TOTALE</b>	<b>80,30</b>

**2.4 RILIEVI FOTOGRAFICI**



Foto 1 – Vista da [REDACTED]





Foto 2 – [REDACTED]

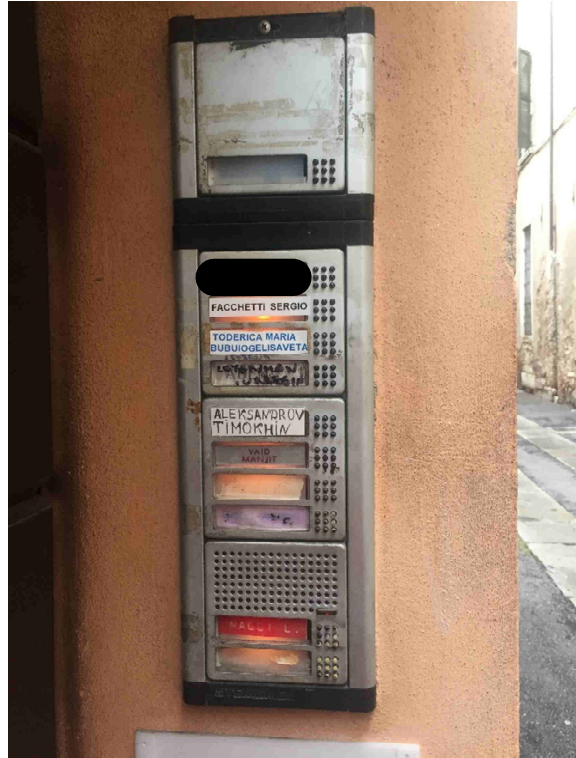


Foto 3 – Citofono.



Foto 4 – Finestra nella stanza ad est.

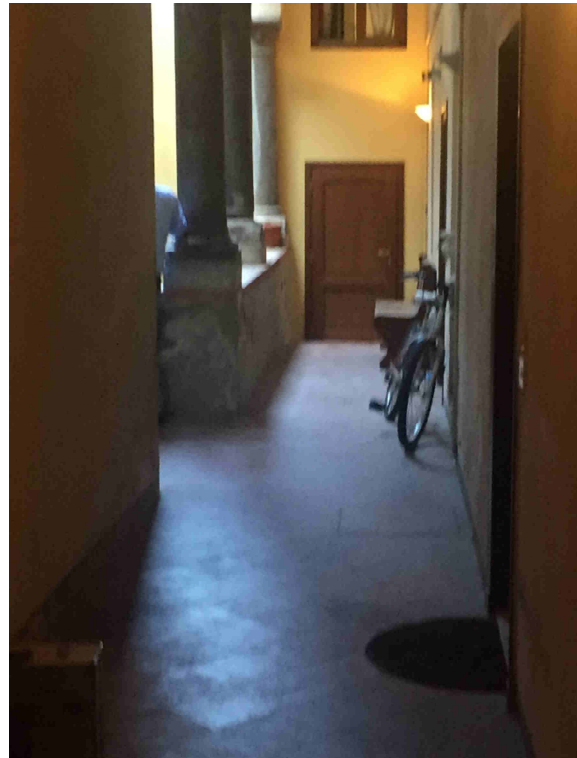


Foto 5 – Corridoio d'ingresso al palazzo.



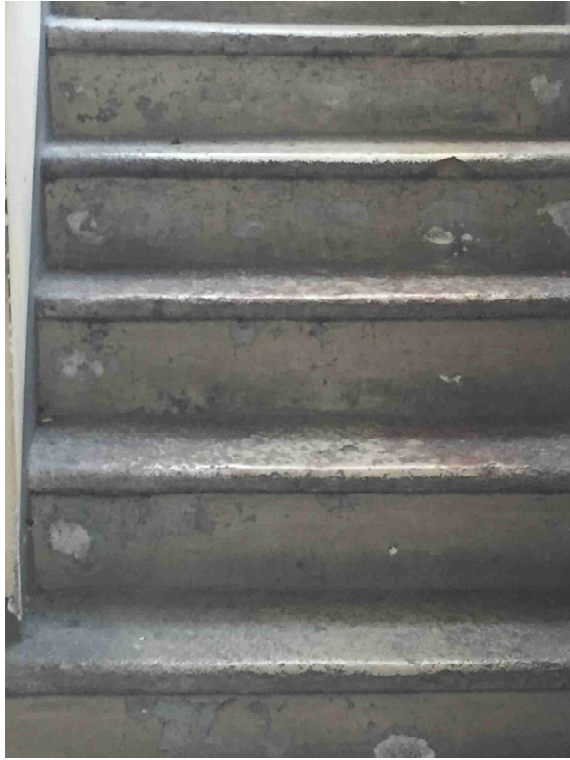


Foto 6 – Scale comuni per l'accesso alle unità.

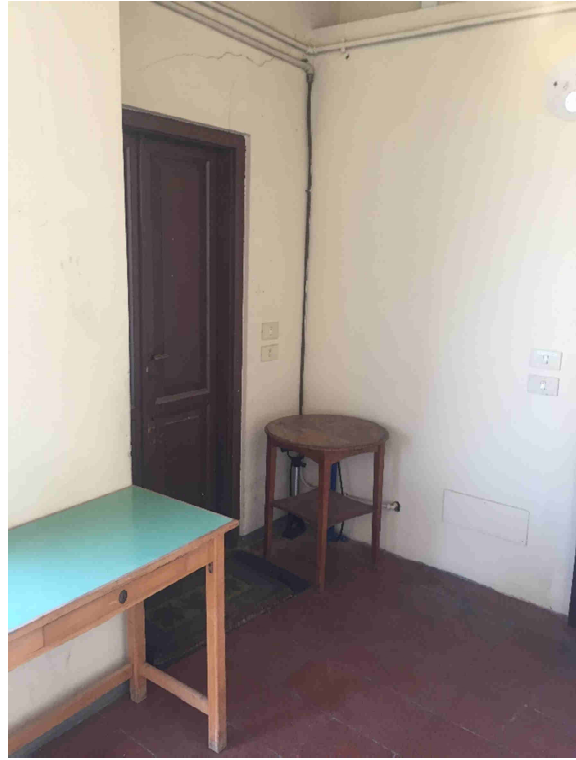


Foto 7 – Pianerottolo d'ingresso all'unità.



Foto 8 – Prospetto sud.



Foto 9 – Tetto visto dall'interno dell'unità.





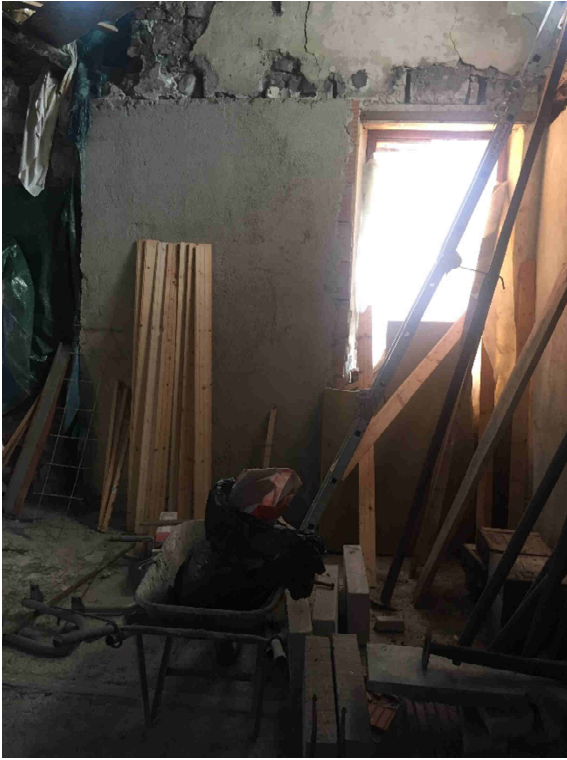


Foto 10 – Zona giorno.

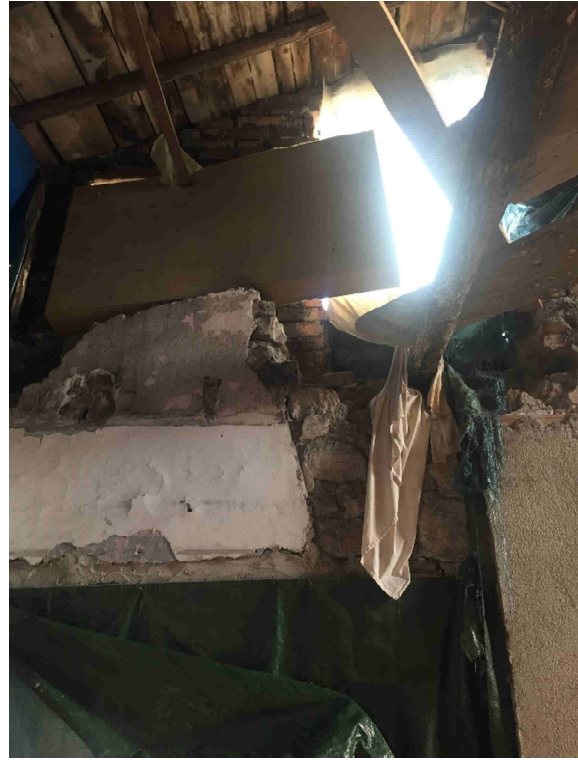


Foto 11 – Soletta demolita.



Foto 12 – Bagno.

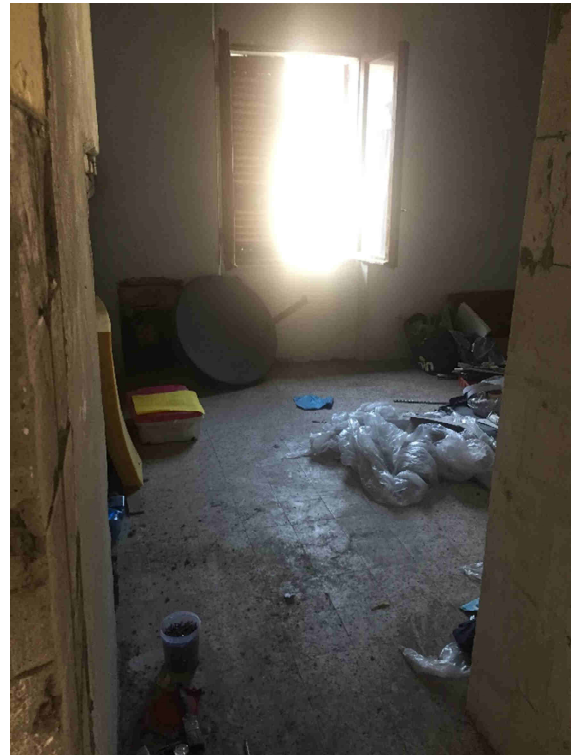


Foto 13 – Camera adiacente al bagno.





Foto 14 – copertura stanza adiacente al bagno. Foto 15 – soletta demolita zona giorno.



Foto 16 – Camera a nord.

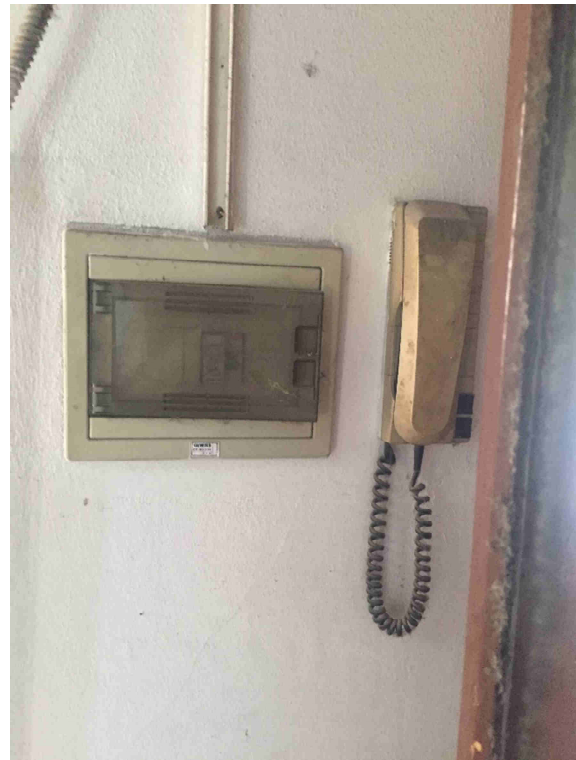


Foto 17 – Impianto elettrico scollegato.



## 2.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al momento di stesura del presente rapporto di valutazione la situazione catastale dell'immobile oggetto di stima al Catasto Fabbricati è la seguente:

Comune censuario	Brescia – codice B157 - Provincia di Brescia
Intestati	██████████ ultima residenza in ██████████ a Brescia (Bs) C.F. ██████████
Diritti ed oneri Reali	<b>Proprietà per 1/1</b>
Dati derivanti da	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Atto del 14/12/2006 Notaio A. ██████████ rep. 286551/13364
<b>UNITA' IMMOBILIARE – CATASTO FABBRICATI</b>	
Identificativo	Sez. NCT - Foglio 115 – Mapp. ██████ – Sub. 18 – cat. A/4 – cl. 2 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 80 mq (tot escluse aree scoperte 80 mq) - Rendita € 199,87

Documento di riferimento: Visura catastale per soggetto n. T313203 del 18/06/2018 (**all. 11**)

**CONFORMITA'**: l'intestatario indicato in visura corrisponde alla situazione di fatto come da atto di provenienza in allegato.

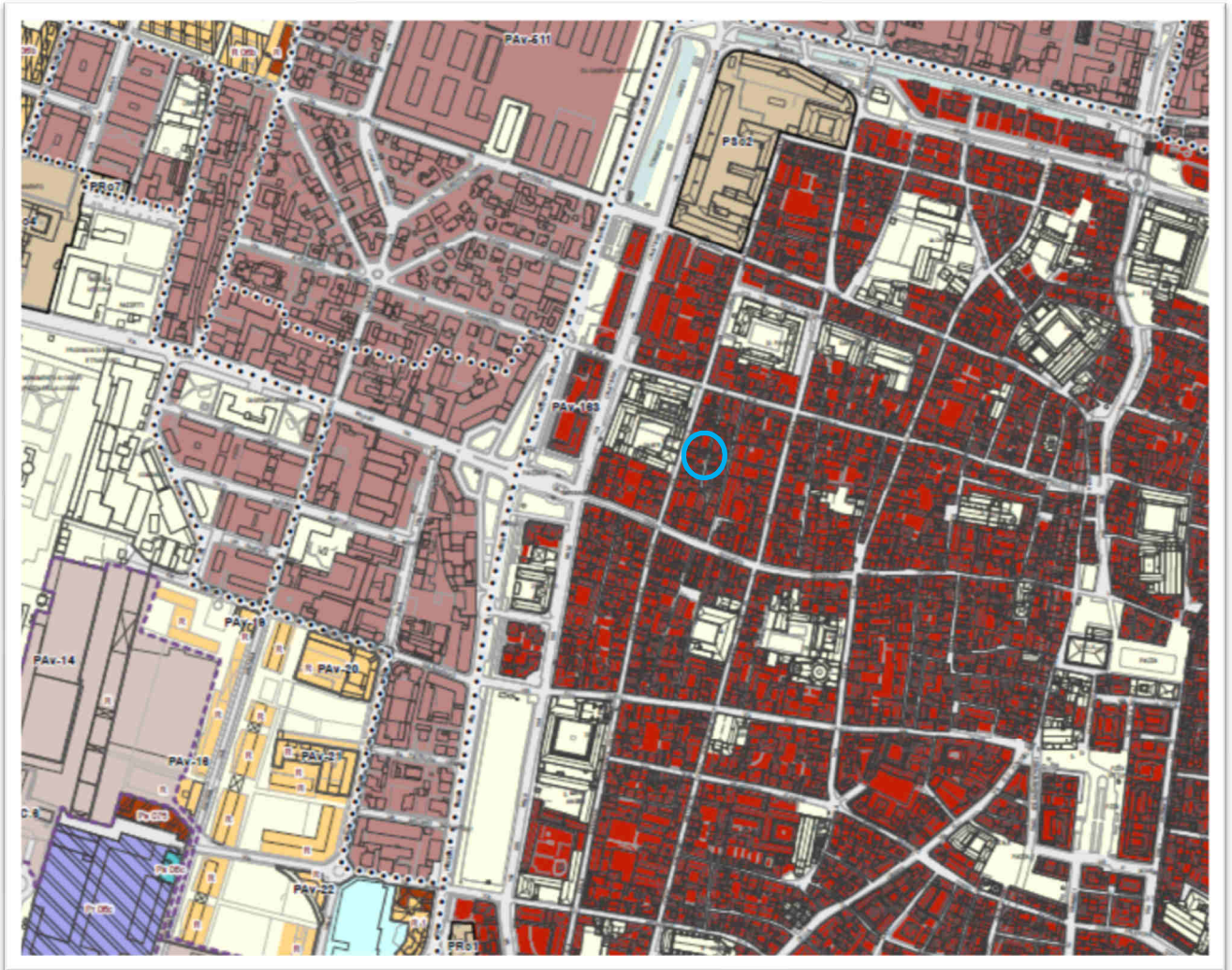
**La planimetria catastale NON RISULTA conforme allo stato di fatto.**

## 2.6 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'intero comune è Normato Urbanisticamente dal Piano di Governo del Territorio Vigente dal 14/06/2018 in Variante n. 3 approvato con D.C.C. n. 108 del 20/12/2017 -Piano delle Alienazioni-, D.C.C. n. 23 del 26/03/2018 -Variante puntuale al PGT per approvazione vincoli preordinati allesproprio-, D.C.C. n. 25 del 26/03/2018 -SUAP per realizzazione impianto metano.



Estratto dalla TAV. V. PR02 Azioni di piano Q3 \_ NUCLEI STORICI



**Limiti e riferimenti territoriali**

- Confine comunale
- Rete idrografica e invasi artificiali

**Infrastrutture**

- Infrastrutture viarie, ferroviarie e metrobus
- Viabilità di previsione

**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)

Città storica



Estratto dalla TAV. V. PR03.2 DISCIPLINA NUCLEO STORICO PRINCIPALE \_ EDIFICI MODERNI CON CARATTERI EQUIVALENTI ALL'EDIFICIO TRADIZIONALE . NTA All. 2- Titolo IV- Parte 3



## Città storica



Nucleo storico principale

### Tipologie edilizie non residenziali (NTA ALL02 - TITOLO IV - PARTE 1)



Edifici speciali civili (2.4.1)



Chiese (2.4.2)



Edifici speciali religiosi (2.4.3)

### Tipologie edilizie residenziali (NTA ALL02 - TITOLO IV - PARTE 2)



Palazzi e case a corte (2.4.4)



Case a torre e resti di case a torre (2.4.5)



Edifici con portico pubblico (2.4.6)



Palazzetti (2.4.7)



Edilizia di base con preminenza di caratteri a schiera o in linea (2.4.8)



Complessi unitari derivanti da grandi trasformazioni urbanistiche (2.4.9)

### Tipologie edilizie moderne (NTA ALL02 - TITOLO IV - PARTE 3)



Villini (2.4.10)



Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale (2.4.11)



Edifici moderni di valore (2.4.12)



Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale (2.4.13)



### **2.4.11 Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale**

Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l'edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della trasformazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione.

In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici trasformati o costruiti fra il periodo post-unitario e i primi due decenni del XX secolo. Essi presentano infatti le seguenti caratteristiche che li rendono formalmente e visivamente compatibili con il contesto storico circostante:

- allineamenti dei muri d'ambito con le facciate degli edifici storici contigui e con i tracciati viari antichi;
- volumetrie, coperture, prospetti e aperture assimilabili a quelle tradizionali per forma, organizzazione e proporzioni;
- materiali edilizi e trattamento delle superfici simili a quelli presenti nell'edilizia storica circostante.

Oltre agli interventi di manutenzione, sempre ammessi per gli edifici appartenenti a questo gruppo, la modalità d'intervento prescritta è il restauro e risanamento conservativo, volto alla rigenerazione e riqualificazione degli edifici, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti.

In particolare si prescrivono:

- la conservazione degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti;
- la conservazione delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza;
- la conservazione integrale dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione generale, i materiali impiegati, le aperture esistenti e gli eventuali elementi decorativi, anche a mezzo di ripristini nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati;
- la conservazione degli ambienti interni, assicurando il loro restauro nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.
- la conservazione dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell'area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni;
- l'eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario.

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

- la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e lo stesso comportamento statico di quelli preesistenti, fatto salvo modeste variazioni della quota di imposta per miglioramenti distributivi e recupero dei sottotetti purché ciò non comporti alterazioni delle facciate;
- la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;
- l'inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico, di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione;



- l'inserimento di nuovi elementi di tamponamento orizzontali e verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell'impianto strutturale, ma solo limitatamente ai casi di edifici ad uso residenziale che abbiano caratteri compatibili con tali inserimenti, a parità di volumi e di sagoma, e a condizione che tali inserimenti non compromettano la conservazione integrale dei fronti esterni, e la salvaguardia della loro organizzazione generale, anche se producono un aumento delle superfici utili;

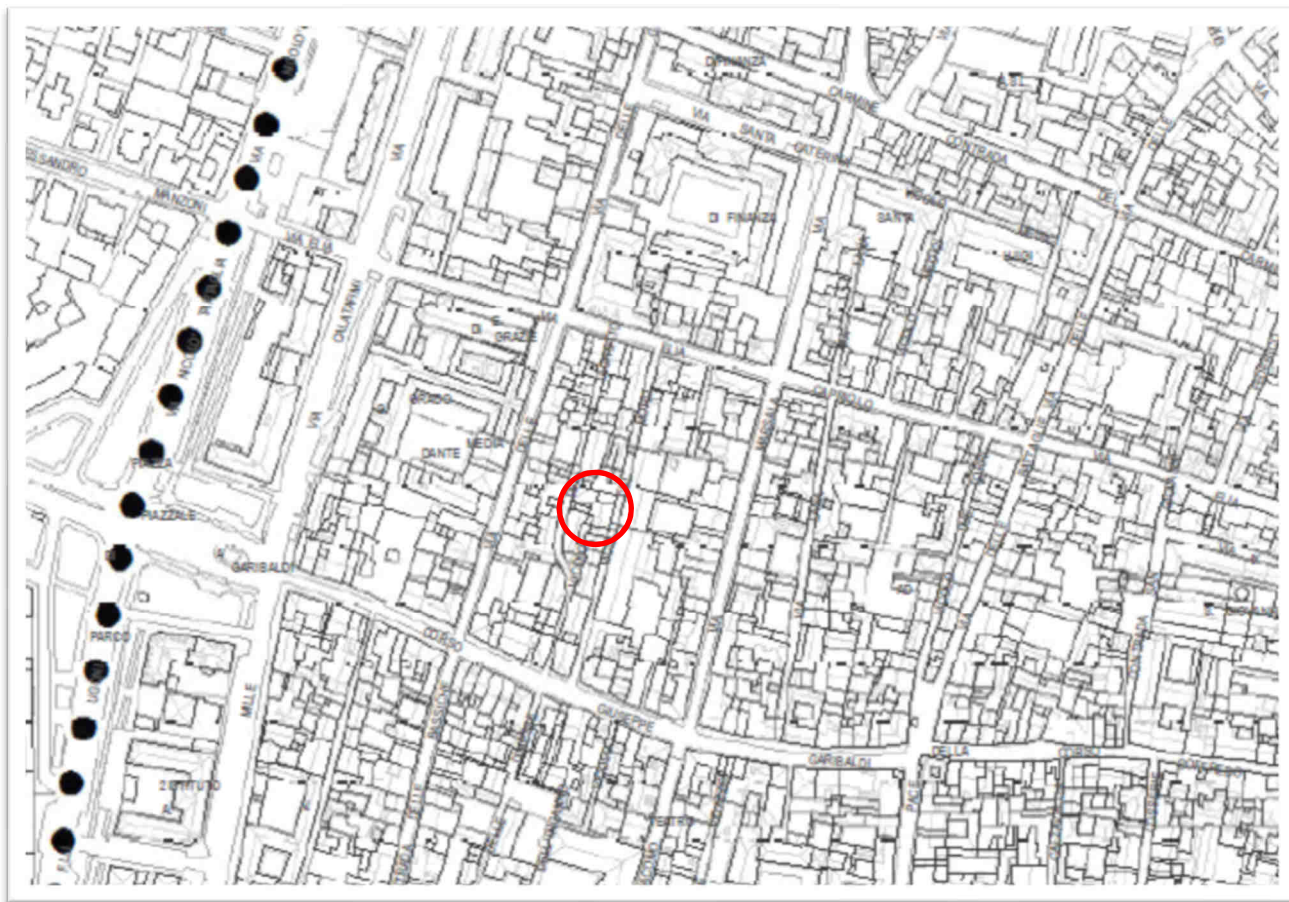
Le destinazioni d'uso ammesse comprendono l'uso per servizi, l'uso terziario direzionale, ricettivo, commerciale o residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci.

Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

Estratto dalla TAV. V. PR09.1A – TAVOLA DEI VINCOLI – VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA – CENTRO STORICO – PROPRIETA' PRIVATE – **NESSUN VINCOLO**





Estratto dalla TAV. V. PR11 – VINCOLI PAESAGGISTICI- **NESSUN VINCOLO**

### 3 DUE DILIGENCE

Per due diligence deve intendersi una attività tesa a stabilire la conformità dell'immobile ai requisiti normativi e qualitativi per mezzo della comparazione tra lo stato di fatto e la documentazione in atti.

#### 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto del giudice effettua visione e copia di atti presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia in data 05/09/2018 relativamente all'unità in oggetto e, in seguito ad uno studio approfondito della documentazione ricevuta, ne consegue che non risulta conforme lo stato di fatto dell'unità oggetto di pignoramento con le autorizzazioni edilizie, poiché, secondo la DIA del 19/09/2008 n. 43299 e la DIA in variante del 03/06/2010, il Sig. ██████████ non ha mai realizzato quanto autorizzato e, relativamente al locale posto a nord, non risulta nessuna richiesta di autorizzazione per questo tipo di cambiamento.

Si rende necessario il ripristino dei luoghi ed una regolarizzazione edilizia di quanto sopra con una pratica edilizia i cui costi sono specificati nei successivi punti.

#### 3.2 CONFORMITA' CATASTALE

##### – catasto fabbricati

La planimetria catastale allegata (all. 11) compilata dall'Ing. Biasca Giuseppe iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1339, **non è conforme** allo stato dei luoghi.



### 3.3 CONFORMITA' IMPIANTISTICA

Non esiste la certificazione di conformità degli impianti

#### RIEPILOGO DUE DILIGENCE

CATEGORIA	ANALISI EFFETTUATA	ESITO	STIMA COSTO DI ADEGUAMENTO
EDILIZIA	Verificare la stanza a nord. Prevedere pratica edilizia	DIFFORMITA'	€ 8.000,00
CATASTO TERRENI	Le mappe corrispondono allo stato di fatto	CONFORMITA'	€ 0,00
CATASTO FABBRICATI	La planimetria non corrispondono allo stato di fatto	DIFFORMITA'	€ 500,00
STRUTTURALE	Non esiste nessuna pratica strutturale	DIFFORMITA'	€ 6.000,00
IMPIANTISTICA	Non sono stati trovati i certificazioni di conformità degli impianti	DIFFORMITA'	€ 3.000,00
ENERGETICA	Al momento l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica [APE]	DIFFORMITA'	€ 500,00
Totale complessivo stimato per costi di adeguamento			<b>€ 18.000,00</b>

## 4 VALUTAZIONE

### 4.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Premesso che ci troviamo in una fase di mercato STAGNANTE, in cui il mercato immobiliare, soprattutto nel segmento di mercato in cui si trova l'immobile è poco dinamico, il valutatore ricerca comparabili anche nei fogli catastali adiacenti a quello in cui si trova l'immobile in oggetto.

**Per la stima del valore di mercato del bene si adotta il metodo MCA [Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato] E IL METODO DELLA TRASFORMAZIONE**

### 4.2 SEGMENTO DI MERCATO

L'individuazione del segmento di mercato è riferita all'immobile oggetto della valutazione e agli immobili comparabili rilevati ai fini della stima.

Il segmento di mercato è definito come ***l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico –stimativa del mercato immobiliare*** ed è definito rispetto ad una serie di parametri o indicatori economico-estimativi. [***localizzazione, tipo di contratto, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato e livello di prezzo***]. Due o più immobili ricadono nello stesso segmento di mercato se presentano uguali ammontari per gli indicatori economico –estimativi, si tratta quindi di unità immobiliari simili ai fini della valutazione.

#### INDICATORI

▪ LOCALIZZAZIONE	COMUNE DI BRESCIA - LOMBARDIA
▪ TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA



▪ DESTINAZIONE	RESIDENZIALE – FABBRICATO USATO
▪ TIPOLOGIA IMMOBILIARE	DESCRIZIONE MERCEOLOGICA: UNITA' DI CIVILE ABITAZIONE CLASSIFICAZIONE: USATO - IN CONDOMINIO CON A.U.I.
▪ DIMENSIONE	MEDIO
▪ TIPOLOGIA EDILIZIA	APPARTAMENTO
▪ FASE DI MERCATO	STAGNANTE
▪ FORMA DI MERCATO	CONCORRENZA MONOPOLISTICA

### 4.3 APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

#### COMPARABILE A – (codice 550) (all 15)

Tipo di dato	COMPRAVENDITA
Descrizione	Trattasi di appartamento al piano terzo con cantina al piano terra sito in Corso Garibaldi n. 32 a Brescia, costruito prima del 1/09/1967
Destinazione	A/3 cl. 4
Superficie Commerciale	95,00 mq
Data	10/11/2017
Prezzo dichiarato in atto	€ 135.000,00
Stato di manutenzione	3 – MEDIO O SUFFICIENTE

#### COMPARABILE B – (codice 549) (all 15)

Tipo di dato	COMPRAVENDITA
Descrizione	Trattasi di appartamento al piano primo con cantina nell'interrato sito in vicolo Borgondio n. 40/42 a Brescia, costruito prima del 1/09/1967 e ristrutturato in forza di: - Pd.C. del 06/10/2008 n. 9462/2008 di P.G.; - DIA del 11/01/2011 n. 1552 e DIA del 20/06/2012 n.50801
Destinazione	A/3 cl. 6
Superficie Commerciale	88,00 mq
Data	29/10/2015
Prezzo dichiarato in atto	€ 144.000,00
Stato di manutenzione	3 – MEDIO O SUFFICIENTE



## 4.2 STIMA DEL VALORE

### Stima a Market Comparison Approach

#### VALORE DI TRASFORMAZIONE – COSTI DI NON CONFORMITA' – COSTI DI TRASFORMAZIONE

##### Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.  
Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

##### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	135.000,00	144.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	10/11/2017	29/09/2017	24/07/2018
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	96,2	79,8	80,3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	4	1

##### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
----------------	----------------------------



Data	0,010
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 2 5.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 1 a 4 10.000,000
Superficie principale	1,000

**Rapporti di posizione**

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 135.000,00 * 1,00 / 99,39 = 1.358,29 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 144.000,00 * 1,00 / 84,17 = 1.710,82 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.710,82 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.358,29 \text{ €/m}^2$$

**Analisi dei prezzi marginali**

**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. [i(DAT)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{DAT}) = 135.000,00 * (-0,01) / 12 = -112,50 \text{ €/mese}$$

A

$$p(\text{DAT}) = 144.000,00 * (-0,01) / 12 = -120,00 \text{ €/mese}$$

B

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(S1) = 1.358,29 * 1,00 = 1.358,29 \text{ €/m}^2$$

A

$$p(S1) = 1.358,29 * 1,00 = 1.358,29 \text{ €/m}^2$$

B



**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

**Nomenclatore da punto Nomenclatore a punto Importo (€) [i(STM)] Modalità di stima**

1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	5.000,00
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	10.000,00

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(STM) = 10.000,00 \text{ €}$

A

$p(STM) = 10.000,00 \text{ €}$

B

**Tabella dei prezzi marginali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>
Data (DAT) €/mese	-112,50	-120,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.358,29	1.358,29
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	10.000,00	10.000,00

**Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C, ...).

<b>Prezzo e</b>	<b>Comparabile A</b>		<b>Comparabile B</b>	
<b>Caratteristica</b>	<b>Differenza</b>	<b>Aggiustam. (€)</b>	<b>Differenza</b>	<b>Aggiustam.(€)</b>
Prezzo totale (PRZ)		135.000,00		144.000,00
Data (DAT)	(0-8)	900,00	(0-10)	1.200,00
Superficie principale (80,3-96,2) (S1)		-21.596,81	(80,3-79,8)	719,89
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-4)	-10.000,00	(1-4)	-10.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>104.303,19</b>		<b>135.919,89</b>

**Sintesi di stima**

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

IL VALORE DELL'UNITA' TRASFORMATA E' PARI A  $(104.303,19+135.919,89)/2=120.111,54 \text{ €}$  A CUI SI DEVONO DETRARRE I COSTI DELLE NON CONFORMITA' E I COSTI DI TRASFORMAZIONE

**VALORE DELLE NON CONFORMITA'**

<b>Data</b>	<b>Due Diligence / Analisi di conformità</b>	<b>Conformità</b>	<b>Costo ripristino (€)</b>
-------------	--	-------------------	-----------------------------



06/08/2018 catastale Non conforme la planimetria non corrisponde allo stato di fatto	Verifica della conformità (regolarità) 500,00
05/09/2018 urbanistica edilizia	Verifica della conformità (regolarità) Non conforme 8.000,00
06/08/2018 impiantistica	Verifica della conformità (regolarità) Non conforme 3.000,00
06/08/2018 edilizia Non conforme Non esiste pratica strutturale	Verifica della conformità (regolarità) 6.000,00
06/08/2018 dell'acquirente APE	Vincoli che resteranno a carico Non conforme 500,00
<b>Totale costi ripristino Non conformità 18.000,00 €</b>	

**DETRATTO I COSTI DI TRASFORMAZIONE:** Saggio Noto: 3,0000 %

**COSTI DI TRASFORMAZIONE**

<b>Fabbricati</b>					
<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Prezzo unitario (€)</b>	<b>Importo (€)</b>	<b>%</b>	<b>Deprezzamenti (€)</b>
1	Murature e tavolati 1,00 a corpo	7.000,00	7.000,00	12,07	0,00
2	Sottofondi/massetti/vespai 1,00 a corpo	5.000,00	5.000,00	8,62	0,00
3	Tubi/canne/fognature 1,00 a corpo	2.000,00	2.000,00	3,45	0,00
4	Pavimenti/rivestimenti/zoccolini 1,00 a corpo	8.000,00	8.000,00	13,79	0,00
5	Serramenti in legno esterni ed interni 25.000,00 a corpo	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Opere in fabbro 1,00 a corpo	2.000,00	2.000,00	3,45	0,00
7	Verniciature/tinteggiature/trattamenti protettivi a corpo	8.000,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totali</b>			24.000,00	41,38	0,00

**Impianti**

<b>N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Prezzo unitario (€)</b>	<b>Importo (€)</b>	<b>%</b>	<b>Deprezzamenti (€)</b>
1	Impianti elettrici 1,00 a corpo	6.000,00	6.000,00	10,34	0,00
2	Impianti edifici residenziali 1,00 a corpo	15.000,00	15.000,00	25,86	0,00
3	Impianti - condizionamento 1,00 a corpo	3.000,00	3.000,00	5,17	0,00
<b>Totali</b>			24.000,00	41,37	0,00

**Spese**



N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese generali 1,00 a corpo	10.000,00	10.000,00	17,24	0,00
	<b>Totali</b>		10.000,00	17,24	0,0

I Costi di trasformazione sono posti pari al valore a nuovo 58.000,00 €.

**Il più probabile valore di mercato, nel mercato libero, è uguale a 120.000,00 € - 18.000,00 € - 58.000,00 € = 44.000,00 €** pari ad €/mq 547,95 x mq. 80,30

Esaminati i vari problemi dell'immobile, evidenziata la situazione attuale, messi in luce i vizi e i problemi della vendita forzata, **il valore a base d'asta dell'immobile è pari ad € 35.000,00** corrispondente ad €/mq 435,86 x mq. 80,30

## 5 DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti nel Rapporto di valutazione è corretta e al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha nessun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile in oggetto.

## 6 ALLEGATI

1. Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità vendita
2. Giuramento dell'incarico da parte dell'Esperto del Giudice
3. Certificato notarile ex art. 567 C.P.C.
4. Trascrizione del 26/03/2018 atto di pignoramento
5. Estratto atto di citazione
6. Atto di pignoramento immobiliare
7. Atto di precetto
8. Sentenza 401/ [REDACTED]





9. Richiesta di accesso agli atti amministrativi al comune di Brescia ed autorizzazioni
10. Lettera raccomandata di inizio operazioni peritali
11. Planimetria catastale, estratto di mappa e visura catastale dell'immobile pignorato
12. Atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. 286511 racc. 13364
13. Richiesta dei contratti in essere all'Agenzia delle Entrate e relativa risposta
14. Ispezione ipotecaria
15. Atti comparabili per la redazione della perizia di stima
16. Risposta da parte del Comune di Brescia circa la stanza a Nord

