

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. 44 / 2022

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: MELANI ANDREA GIOVANNI

Anagrafica

Creditore procedente:

INTESA SANPAOLO s.p.a.
Con sede in TORINO
Piazza SAN CARLO, 156
C.f. 00799960158

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. DANIELE GOFFI
Con Studio in Via ROMANINO, 1
Comune di BRESCIA - 25122
Tel + 39 030 42241
E mail daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Con sede in
Via
C.f.

Intervenuti alla data di stima

BERICA ABS 3 s.r.l.
Con sede in VICENZA
Via BATTAGLIONE FRAMARIN, 18
C.f. 03884210240



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. 44 / 2022

Riunita alla procedura n. /

Giudice delegato: MELANI ANDREA GIOVANNI

Anagrafica

Creditore procedente:

INTESA SANPAOLO s.p.a.
Con sede in TORINO
Piazza SAN CARLO, 156
C.f. 00799960158

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. DANIELE GOFFI
Con Studio in Via ROMANINO, 1
Comune di BRESCIA - 25122
Tel + 39 030 42241
E mail daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

████████████████████
Con sede in ████████████████████
Via ████████████████████
C.f. ████████████████████

Intervenuti alla data di stima

BERICA ABS 3 s.r.l.
Con sede in VICENZA
Via BATTAGLIONE FRAMARIN, 18
C.f. 03884210240



Esperto incaricato

ARCH. FRASSINE GIORGIO

Via dei Sabbioni, 3 – 25050 - Ome (BS)
 CF FRS GRG 71A29 B157X
 Tel 328 9384934
 Mail frassine.giorgio@gmail.com
 Pec giorgio.frassine2@archiworldpec.it
 Iscritto all'Ordine di ARCHITETTI DI BRESCIA n°1942



Timbro e firma 

Date

Nomina dell'esperto	19 APR 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09 MAG 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	20 AGO 2022 → 20 NOV 2022 → 03 MAR 2023
Udienza per determinazione modalità di vendita	20 SET 2022 → 27 GEN 2023 → 07 MAR 2023



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. _1_

Descrizione sintetica

Il bene oggetto di stima è sito a Erbusco, in via Provinciale n°47 (Bs). Il Complesso, principalmente residenziale, è stato costruito dal 1970 al 1972, attraverso la LICENZA DI COSTRUZIONE N.30/1970, per nuova costruzione.

Nel 1972 si presenta il CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A.

Nel 1974 si esegue una variante da negozio ad unità abitativa residenziale, modificando le grandi vetrate sul prospetto principale e mettendo delle finestre simili ai piani superiori, e suddividendo la superficie interna in appartamento.

Nel 2021 lo stabile per conto dell'assemblea condominiale, ha deciso di effettuare il "SUPERBONUS 110%".

L'edificio intero è stato oggetto di manutenzione straordinaria e ristrutturazione delle parti comuni esterne, quindi risulta in un discreto stato di mantenimento. Tutto l'edificio è stato cappottato, cambiati pluviali, gronde e scossaline in lamiera preverniciata, modificati i marmi dei serramenti, sostituiti i serramenti stessi e le tapparelle, isolato il tetto e tinteggiato il tutto (comprese le ringhiere e le basculanti delle autorimesse).

Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 6 unità residenziali ed 1 commerciale (composto da 3 piani fuori terra, in piano sottotetto ed un piano interrato). I conti non sono in regola per quanto riguarda la parte dell'esecutato di circa 2.000,00€.

L'immobile è un edificio separato da quelli limitrofi, lungo la strada Provinciale; strada principale di Erbusco che divide il Paese. L'edificio, dopo i lavori di SUPERBONUS 110%, eseguiti nel 2021, si presenta di gradevole fattura e ben tenuto.

Purtroppo ci sono delle lavorazioni che, non rientrando nell'agevolazione, non sono state eseguite. Ad esempio i pavimenti esterni all'ingresso del condominio, gli asfalti del piazzale di parcheggio e la pavimentazione in cemento del cortile nella zona autorimesse. Anche le piccole zone verdi avrebbero bisogno di una buona sistemazione con nuovi cordoli.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona semi centrale rispetto al centro del paese, in via Provinciale n°47. Il P.G.T. del comune inserisce l'area in "AMBITI R2-CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ART. 15)"

Il Fabbricato, non essendo all'interno di perimetri del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), non ha limitazioni paesistiche comunali, e non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È su una strada di forte scorrimento, quindi c'è un rumore di fondo delle auto che passano, ed è in una zona poco



tranquilla, ma è anche in posizione di passaggio e facile da raggiungere. Anche l'inquinamento dell'aria è forte, ma nelle vicinanze ci sono molti servizi del paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche). L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via Provinciale, lato Nord-Est con un'area comune utilizzabile per parcheggio carico/scarico. L'ingresso carraio non ha cancello, mentre quello pedonale è composto da un portoncino vetrato che da direttamente sulle scale interne comuni. Le autorimesse si raggiungono in due modi: dalle scale interne dell'edificio e dall'esterno tramite una rampa a lato dell'immobile che porta al livello seminterrato (area a Sud-Ovest), nella zona retrostante dell'edificio.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso dalla scala comune interna al piano terra.

A differenza dell'esterno dell'edificio, l'alloggio risulta un po' trascurato (non nel senso della pulizia), in quanto si nota che l'appartamento non ha subito grandi modifiche dagli anni '70 (porte interne di vecchia concezione, canalina dei tubi del Condizionatore a vista, muri leggermente rovinati, pavimento in laminato simil parquet incollato su pavimento esistente).

Una volta entrati dalla porta d'ingresso blindata, facendo tre scalini, ci si trova nella zona giorno dell'unità.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

Piano Terra.

L'ingresso, entrando a destra, da direttamente su un soggiorno di sufficienti dimensioni.

A sinistra vi sono in questo ordine: il bagno, la cucina/angolo cottura (separata dal resto) e la camera principale in fondo al corridoio.

Sulla destra, dopo la zona giorno, vi è una seconda camera. Da questa camera, tramite una porta finestra, si accede ad un terrazzino comune a tutti gli appartamenti dell'immobile.

Purtroppo la divisoria della seconda camera non è mai stata denunciata. Quindi sarà necessaria una Pratica in Sanatoria per sistemare questa difformità.

- Piano Interrato.

Mediante scala comune interna, si accede ad un corridoio che porta alle autorimesse.

Purtroppo, studiando i documenti, soprattutto catastali, si è scoperto che l'autorimessa che abbiamo visionato non è quella di pertinenza dell'unità immobiliare. Purtroppo non sono riuscito a visionare l'autorimessa da eseguire, ma ho potuto valutarla su carta.



Non ho la conferma di quando sia successo questo scambio, ma ritengo sia avvenuto ancora durante gli anni '70. Il problema più grave è che il subalterno catastale n.8, pertinenza dell'appartamento dell'esecutato, confina con la cantina di pertinenza del subalterno 18, e quindi sarebbe un tutt'uno con questa cantina.

Diversamente l'autorimessa utilizzata dall'appartamento esecutato è il subalterno 10, pertinenza dell'appartamento al piano primo con annessa precedente cantina, avente subalterno 18. Mantenendo lo stato dei fatti, si dovrebbe dividere con un muro le due proprietà dell'autorimessa (sub.8) e della cantina (pertinenza dell'appartamento, avente sub.18). In questo modo l'autorimessa sarebbe raggiungibile solo dall'esterno del cortile di manovra). È quindi auspicabile eseguire un secondo atto di compravendita tra chi si aggiudicherà l'asta (subalterno 8) ed il proprietario del subalterno 10.

L'alloggio è stato visionato e vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali (la superficie della seconda camera sarebbe unita con il soggiorno).

Diversa è la situazione dell'autorimessa, la quale non ha discrepanze come elaborati, ma come proprietà.

Ubicazione	Via Provinciale 47 – Erbusco (BS)
Identificativi catastali	UNITA' ABITATIVA: Catasto Fabbr. – Comune di Erbusco Sez. NCT- Fg.13- Part.153- Sub.2 AUTORIMESSA: Catasto Fabbr. – Comune di Erbusco Sez. NCT- Fg.13- Part.153- Sub.8
Quota di proprietà	 <u>Proprietà (100%)</u>
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2013) Atto tra vivi - Compravendita



Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	97.000,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	87.000,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile Si rileva alla data della stima una situazione di parziale espansione del ciclo immobiliare che non limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina	24
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina	27
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina	29

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina	30
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina	32
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina	

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina	
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina	

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2013 - Registro Particolare 15310 Registro Generale 22041
Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22673/15313 del 24/06/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ERBUSCO(BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2013 - Registro Particolare 3673 Registro Generale 22042
Pubblico ufficiale RIZZONELLI GIAMMATTEO Repertorio 22674/15314 del 24/06/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ERBUSCO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2022 - Registro Particolare 4621 Registro Generale 6777
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 9400/2021 del 30/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ERBUSCO(BS)
Nota disponibile in formato elettronico



Indice

LOTTO 1

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell'immobile	10
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
4.	Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴	24
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵	24
4.2	Rispondenza catastale ⁷⁶	27
4.3	Verifica della titolarità ⁷⁷	29
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸	32
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	33
7.	Analisi estimativa.....	34
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	38
9.	Dichiarazione di rispondenza	39
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	40
11.	Bibliografia	41
12.	Note di riferimento.....	42



LOTTO NR. 1

1 IMMOBILE RESIDENZIALE, 1 AUTORIMESSA,

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Per la stesura del presente rapporto di valutazione, si è seguito il seguente ITER:

Accertamento catastale (22/06/2022, 17/11/2022, 02/03/2023);

Ispezione ipotecaria (05/03/2023);

Verifica Contratti di Locazione – Agenzia delle Entrate (NON NECESSARIO - AVUTI BREVI MANO)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno e interno e rilievo misure (22/06/2022, 30/08/2022).

Richiesta di accesso atti Ufficio Tecnico – Comune di Erbusco e visione degli atti (17/10/2022).

Richiesta documenti di Residenza Ufficio Anagrafe – Comune di Erbusco (28/02/2023).

Richiesta documenti all'amministratore dell'immobile (21/12/2022).



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

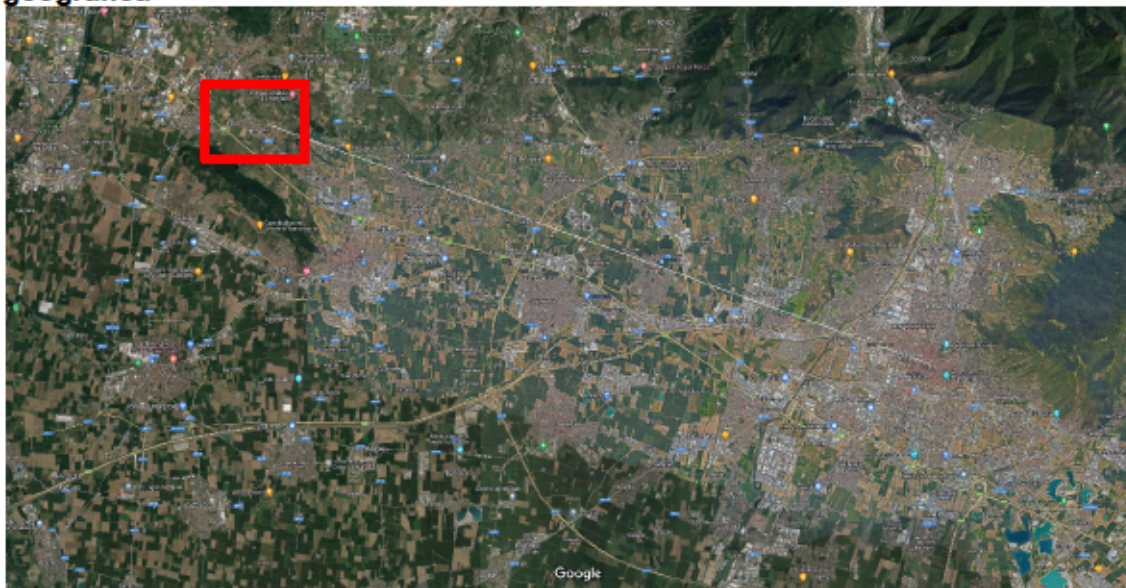
Localizzazione²

- | | |
|--|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | ERBUSCO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA PROVINCIALE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 47 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

 Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione

- Nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

 Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

 Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (antico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- auto rimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

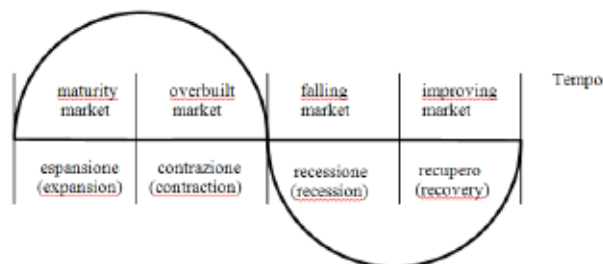
Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura intelaiata in C.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Solai in latero cemento e travi intelaiate. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Struttura in C.A. - solai orizzontali in tavelle e cemento. Copertura in Tegole grige. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : In C.A. piano Interrato e Laterizio piani fuori terra. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : Presente Cappotto isolante sulle pareti. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Muratura in laterizio. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : In PVC e vetro doppia camera, con tapparelle e cassone porta tapparelle coibentato. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Porte in Legno con vetro interno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Laminato plastico simil-parquet e Ceramica nel bagno. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Autonomo con Caldaia a Gas, Radiatori. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Autonomo. Produzione acqua calda con Caldaia. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | : Presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Presente. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : E' presente uno split interno e unità esterna, con impinto in canalina esterna al muro. |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Fognatura comunale. |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | : Prospetti in Intonaco
Strutture in C.A. rivestite con intonaco;
Canali di gronda in lamiera preverniciata;
Pluviali in lamiera preverniciata;
Copertura con tegole grige. |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | : 3 piani fuori terra+ 1 piano mansarda + 1 interrato. |
| <input type="checkbox"/> Altro | : |



- Dimensione** ¹⁵
- Piccola
 Media
 Grande
- Caratteri domanda e offerta**¹⁶
- Lato acquirente
- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Lato venditore
- Privato
 Società
 Cooperativa
 Ente
- Forma di mercato**¹⁷
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 Oligopolio²⁰
 Monopolio²¹
 Monopolio bilaterale²²
- Filtering**²³
- Assente
- Up
 Down
- Fase del mercato immobiliare**²⁴
- Recupero²⁵
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸

Livello
del prezzo



Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Il bene oggetto di stima è sito a Erbusco, in via Provinciale n°47 (Bs).

Il Complesso, principalmente residenziale, è stato costruito dal 1970 al 1972, attraverso la LICENZA DI COSTRUZIONE N.30/1970, per nuova costruzione.

Nel 1972 si presenta il CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A.

Nel 1974 si esegue una variante da negozio ad unità abitativa residenziale, modificando le grandi vetrate sul prospetto principale e mettendo delle finestre simili ai piani superiori, e suddividendo la superficie interna in appartamento.

Nel 2021 lo stabile per conto dell'assemblea condominiale ha deciso di effettuare il "SUPERBONUS 110%".

L'edificio intero è stato oggetto di manutenzione straordinaria e ristrutturazione delle parti comuni esterne, quindi risulta in un discreto stato di mantenimento. Tutto l'edificio è stato cappottato, cambiati pluviali, gronde e scossaline in lamiera preverniciata, modificati i marmi dei serramenti, sostituiti i serramenti stessi e le tapparelle, isolato il tetto e tinteggiato il tutto (comprese le ringhiere e le basculanti delle autorimesse).

Si fa presente, che risulta esserci un Amministratore Condominiale, anche perché il complesso è costituito da 6 unità residenziali ed 1 commerciale (composto da 3 piani fuori terra, in piano sottotetto ed un piano interrato). I conti non sono in regola per quanto riguarda la parte dell'esecutato di circa 2.000,00€.

L'immobile è un edificio separato da quelli limitrofi, lungo la strada Provinciale; strada principale di Erbusco che divide il Paese. L'edificio, dopo i lavori di SUPERBONUS 110%, eseguiti nel 2021, si presenta di gradevole fattura e ben tenuto.

Purtroppo ci sono delle lavorazioni che, non rientrando nell'agevolazione, non sono state eseguite. Ad esempio i pavimenti esterni all'ingresso del condominio, gli asfalti del piazzale di parcheggio e la pavimentazione in cemento del cortile nella zona autorimesse. Anche le piccole zone verdi avrebbero bisogno di una buona sistemazione con nuovi cordoli.

L'ubicazione del complesso residenziale è in zona semi centrale rispetto al centro del paese, in via Provinciale n°47. Il P.G.T. del comune inserisce l'area in "AMBITI R2-CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ART. 15)"

Il Fabbricato, non essendo all'interno di perimetri del N.A.F. (Nucleo di Antica Formazione), non ha limitazioni paesistiche comunali, e non è interessato da vincoli ambientali, paesaggistici, storici o artistici.

La zona periferica dove è ubicato l'immobile può denotare delle note positive e negative. È su una strada di forte scorrimento, quindi c'è un rumore di fondo delle auto che passano, ed è in una zona poco tranquilla, ma è anche in posizione di passaggio e facile da raggiungere. Anche l'inquinamento dell'aria è forte, ma nelle vicinanze ci sono molti servizi del paese (scuole, negozi di vicinato, Farmacia, Posta e Banche).

L'unità immobiliare periziata ha ingresso pedonale e carraio da Via Provinciale, lato Nord-Est con un'area comune utilizzabile per parcheggio carico/scarico. L'ingresso carraio non ha cancello, mentre quello pedonale è composto da un portoncino vetrato che dà direttamente sulle scale interne comuni. Le autorimesse si raggiungono in due modi: dalle scale interne dell'edificio e dall'esterno tramite una rampa a lato dell'immobile che porta al livello seminterrato (area a Sud-Ovest), nella zona retrostante dell'edificio.

L'unità immobiliare periziata ha ingresso dalla scala comune interna al piano terra.



A differenza dell'esterno dell'edificio, l'alloggio risulta un po' trascurato (non nel senso della pulizia), in quanto si nota che l'appartamento non ha subito grandi modifiche dagli anni '70 (porte interne di vecchia concezione, canalina dei tubi del Condizionatore a vista, muri leggermente rovinati, pavimento in laminato simil parquet incollato su pavimento esistente).

Una volta entrati dalla porta d'ingresso blindata, facendo tre scalini, ci si trova nella zona giorno dell'unità.

L'appartamento è strutturato come segue (ho avuto il permesso di fotografare gli interni):

Piano Terra.

L'ingresso, entrando a destra, da direttamente su un soggiorno di discrete dimensioni.

A sinistra vi sono in questo ordine: il bagno, la cucina/angolo cottura (separata dal resto) e la camera principale in fondo al corridoio.

Sulla destra, dopo la zona giorno, vi è una seconda camera. Da questa camera, tramite una porta finestra, si accede ad un terrazzino comune a tutti gli appartamenti dell'immobile.

Purtroppo la divisoria della seconda camera non è mai stata denunciata. Quindi sarà necessaria una Pratica in Sanatoria per sistemare questa difformità.

- Piano Interrato.

Mediante scala comune interna, si accede ad un corridoio che porta alle autorimesse.

Purtroppo, studiando i documenti, soprattutto catastali, si è scoperto che l'autorimessa che abbiamo visionato non è quella di pertinenza dell'unità immobiliare. Purtroppo non sono riuscito a visionare l'autorimessa da eseguire, ma ho potuto valutarla su carta.

Non ho la conferma di quando sia successo questo scambio, ma ritengo sia avvenuto ancora durante gli anni '70. Il problema più grave è che il subalterno catastale n.8, pertinenza dell'appartamento dell'esecutato, confina con la cantina di pertinenza del subalterno 18, e quindi sarebbe un tutt'uno con questa cantina.

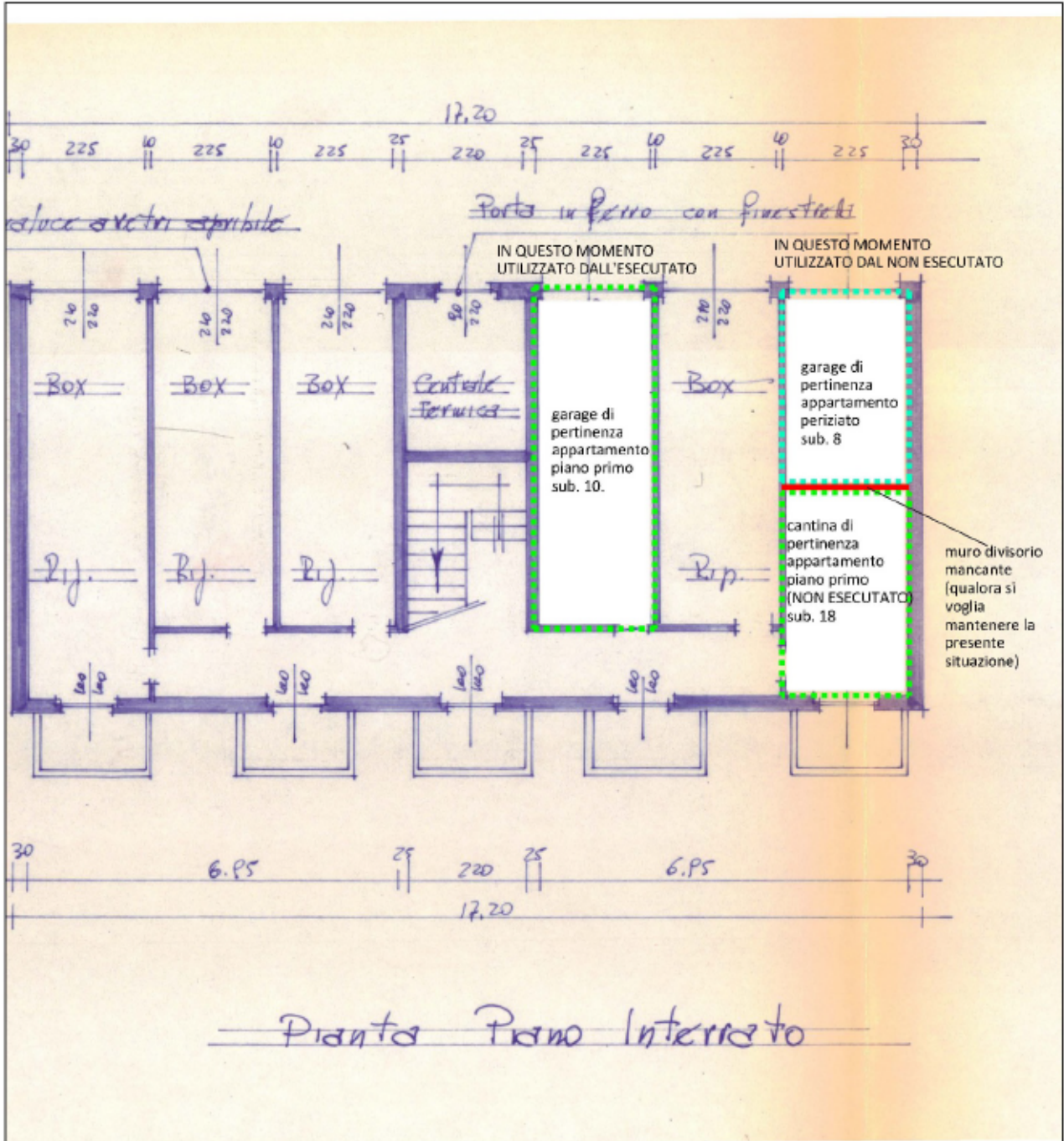
Diversamente l'autorimessa utilizzata dall'appartamento esecutato è il subalterno 10, pertinenza dell'appartamento al piano primo con annessa precedente cantina, avente subalterno 18. Mantenendo lo stato dei fatti, si dovrebbe dividere con un muro le due proprietà dell'autorimessa (sub.8) e della cantina (pertinenza dell'appartamento, avente sub.18). In questo modo l'autorimessa sarebbe raggiungibile solo dall'esterno del cortile di manovra). È quindi auspicabile eseguire un secondo atto di compravendita tra chi si aggiudicherà l'asta (subalterno 8) ed il proprietario del subalterno 10.

(Per meglio comprendere la situazione, vedasi il disegno allegato).

L'alloggio è stato visionato e vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali (la superficie della seconda camera sarebbe unita con il soggiorno).

Diversa è la situazione dell'autorimessa, la quale non ha discrepanze come elaborati, ma come proprietà.





PIANO INTERRATO - SC. 1:100

PIANO INTERRATO - SC. 1:100	LEGENDA
CANTINA DI APPARTAMENTO NON PERIZIATO - SUB.18
AUTORIMESSA DI APPARTAMENTO NON PERIZIATO - SUB.10
AUTORIMESSA PERIZIATA - SUB.8



Identificazione catastale³¹

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Erbusco (D421) | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (UNITA' PRINCIPALE) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione | NCT |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio | 13 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Particella | 153 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno | 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Fabbricato (AUTORIMESSA) | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione | NCT |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio | 13 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Particella | 153 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno | 8 |
| <input type="checkbox"/> Identificativo Terreno | <input type="checkbox"/> Sezione | |
| | <input type="checkbox"/> Foglio | |
| | <input type="checkbox"/> Particella | |

Confini

Indicare i confini catastali della particella 153

- | | |
|---|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | VIA PROVINCIALE |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | mapp. 163/164 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | mapp. 5 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. 136 |

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 22/06/2022 e 30/08/2022 |



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
 SIL³³ - Superficie Interna Lorda
 SEN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 65,00

Superficie secondarie**Indice mercantile³⁵**

<input type="checkbox"/> Balcone	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m2	_____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m2	<u>9,00</u>	<u>60</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m2	_____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m2	_____	_____ %



Area condominiale coperta m2 _____ %

Altro m2 _____ %

Superficie commerciale⁴²

m² **70,40**



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Le caratteristiche qualitative dell'immobile fanno sì che possano determinare variazioni sia positive, sia negative dei prezzi.

caratteristiche positive sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato in zona semicentrale del paese, su una via di forte scorrimento, ma anche vicino ai servizi del paese;
- Dopo il SUPERBONUS 110% DEL 2021, l'edificio si presenta bene ed è ben isolato.

caratteristiche negative sono:

- L'ubicazione dell'edificio, posizionato su una strada a forte scorrimento, che forma rumore ed inquinamento;
- L'appartamento all'interno, che avrebbe bisogno di un riordino complessivo;
- Lo scambio delle autorimesse che porterà sicuramente ad una situazione ingarbugliata.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANO TERRA (ALLOGGIO)
PIANO INTERRATO (AUTORIMESSA)

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____



N. servizi⁴⁵ 1

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 1990

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) 1970
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : vetustà (anni) 2015
- Predisposizione : vetustà (anni)
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : vetustà (anni) 2015



- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Elettrico Presente : vetustà (anni) _1970____
 Assente
- Idraulico Presente : vetustà (anni) _1970____
 Assente
- Antifurto Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo⁵³
- 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**
- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Assente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
- Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴**
- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁵ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵⁶ |
| <input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁷ |
- Luminosità dell'immobile⁵⁸**
- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ⁵⁹ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁰ |
| <input type="checkbox"/> Massimo ⁶¹ |
- Panoramicità dell'immobile⁶²**
- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁶³ |
| <input type="checkbox"/> Medio ⁶⁴ |
| <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁵ |
- Funzionalità dell' immobile⁶⁶**
- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁷ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁶⁸ |
| <input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁹ |
- Finiture dell'immobile⁷⁰**
- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁷¹ |
| <input type="checkbox"/> Medio ⁷² |
| <input type="checkbox"/> Massimo ⁷³ |
- Altro**



4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale 1970/1973
Ristrutturazione involucro esterno “superbonus 110%” anno 2021

- 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

- Licenza o Concessione Edilizia
LICENZA DI COSTRUZIONE. 30 del 22/05/1970 (nuova costruzione)
LICENZA DI COSTRUZIONE. 71 del 07/06/1974 (trasformazione dell'unità periziata da negozio ad abitazione)
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
S.C.I.A. 6277 del 26/04/2021 (Superbonus 110%)
S.C.I.A. 7298 del 13/05/2021 (Superbonus 110%)
S.C.I.A. 7477 del 18/05/2021 (Superbonus 110%)
- Altro
- Pratiche in Sanatoria
- Condoni edilizio
- Certificato di Abitabilità
- Presente:
- Assente

Motivo assenza

Non è stato trovato, ma è presente il COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A. del 07/02/1972, approvato dalla PREFETTURA DI BRESCIA con Prot. 1682/70 il 10/07/1973



Indicare la documentazione visionata	LICENZA DI COSTRUZIONE. 30 del 22/05/1970 LICENZA DI COSTRUZIONE. 71 del 07/06/1974 S.C.I.A. 6277 del 26/04/2021 (Superbonus 110%) S.C.I.A. 7298 del 13/05/2021 (Superbonus 110%) S.C.I.A. 7477 del 18/05/2021 (Superbonus 110%) COLLAUDO STRUTTURE IN C.A. del 07/02/1972
Fonte documentazione visionata	Comune di Erbusco (BS)
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)	_17_/_11_/_2022_
Situazione urbanistica	
<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico	<input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato
<input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi della convenzione
<input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si, inserire gli estremi dell'atto
Limitazioni urbanistiche	
<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si, quali P.G.T. (Piano Delle Regole) "AMBITI R2-CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (ART. 15)"
<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si, quali
<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si, quali
Altro	



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO, iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelvovati ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Non è stata dichiarata una seconda camera da letto. La zona giorno è stata divisa in due parti: una è rimasta soggiorno, mentre l'altra è diventata camera.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2.500,00 (circa 1.500,00€ per la sanzione e circa 1.000,00€ per la realizzazione della pratica edile).

Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al:

Foglio __13__ Sezione _NCT_ particella __153__

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 2 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5 vani Rendita € 177,14

AUTORIMESSA COPERTA

Sub. 8 categoria C/6 classe 2 consistenza 9mq Rendita € 11,62

Si fa presente che:

Non ho una data certa, ma presumibilmente quando i primissimi proprietari hanno preso possesso delle abitazioni, vi è stato uno scambio di autorimesse tra la proprietà dell'appartamento periziato e la proprietà del Piano Primo. Da quel momento è stato protratto l'errore fino ai giorni nostri, senza che nessuno se ne avvedesse.

Dal punto di vista formale, non vi sono errori da correggere, ma le due proprietà si ritrovano ad utilizzare delle autorimesse non di loro proprietà.

Come già descritto, reputo necessario un atto di compravendita per scambiarsi le due autorimesse.

Altrimenti sarà necessario costruire un muro divisorio tra una cantina e un'autorimessa confinanti ed il proprietario non avrà il passaggio interno per andare nel suo appartamento.

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio
- Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio prov. di Brescia

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

22 / 06 / 2022 e 17 / 11 / 2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. FRASSINE GIORGIO , iscritto all'Albo/Ordine degli architetti di Brescia n°1942, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Non è stata dichiarata una seconda camera da letto. La zona giorno è stata divisa in due parti: una è rimasta soggiorno, mentre l'altra è diventata camera.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00

Si fa presente che:

Non ho una data certa, ma presumibilmente quando i primissimi proprietari hanno preso possesso delle abitazioni, vi è stato uno scambio di autorimesse tra la proprietà dell'appartamento periziato e la proprietà del Piano Primo. Da quel momento è stato protratto l'errore fino ai giorni nostri, senza che nessuno se ne avvedesse.

Dal punto di vista formale, non vi sono errori da correggere, ma le due proprietà si ritrovano ad utilizzare delle autorimesse non di loro proprietà.

Come già descritto, reputo necessario un atto di compravendita per scambiarsi le due autorimesse.

Altrimenti sarà necessario costruire un muro divisorio tra una cantina e un'autorimessa confinanti ed il proprietario dell'autorimessa non avrà il passaggio interno per andare nel suo appartamento.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

A) Immobili principali, ovvero:

- Foglio 13, Sezione NCT, particella 153, Sub. 2 (ABITAZIONE PIANO TERRA)
- Foglio 13, Sezione NCT, particella 153, Sub. 8 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)

Titolo di provenienza

Rogito notarile (2013)

- Tipo di atto : Atto tra vivi – Compravendita
- Notaio : Rizzonelli Giammatteo
- Data atto: : 24/06/2013
- Repertorio : 22673/15313
- Estremi registrazione : reg. a Brescia il 24/06/2013 al n.22673/15313
- Estremi trascrizione : reg. gen. n.22041 e reg. particolare 15310 il 27/06/2013

Quota di proprietà

Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [1/1]

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 (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si, quali
P.G.T. - "Art. 15. Ambiti "R2" – consolidati
residenziali ad alta densità".
- 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 Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

PRIMO CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Tipo di contratto Contratto di Locazione ad uso abitativo
- €/anno € 1.200,00
- Rata mensile € 100,00
- Durata in anni 4 anni + 4 anni
- Scadenza contratto 24/MAR/2025 + altri 4 anni
- Estremi registrazione Registrato presso l'ufficio territoriale di
Treviglio in data 13/04/2021 al n.1565 serie T3

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

- Si
- No se No perché

Ritengo che la cifra indicata sia inferiore alla normale contrattazione per questa tipologia di appartamento. Ho effettuato dei confronti con altri immobili della zona, con caratteristiche simili, oltre ad utilizzare parametri dei listini immobiliari e ritengo che il valore di locazione possa aggirarsi da un valore di 350,00€ a 450,00€.



SECONDO CONTRATTO DI LOCAZIONE (SUBLOCAZIONE)

<input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto	<u>Contratto di Comodato d'uso</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> €/anno	€ 0,00	
<input checked="" type="checkbox"/> Rata	mensile	€ 0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni	1 anno	
<input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto	01/OTT/2022	
<input checked="" type="checkbox"/> Estremi registrazione	NON REGISTRATO	

Essendo un Contratto in Comodato d'Uso non c'è Canone di Locazione.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Si fa presente che:

- Il Primo Contratto di Locazione nega il diritto di SUBLOCARE;
- Il Primo Contratto di Locazione ha la clausola del DIRITTO DI PRELAZIONE in caso di vendita;
- Il Secondo Contratto di Locazione (anche se ritengo non dovrebbe essere valido, in quanto non sussiste il diritto di SUBLOCAZIONE) dovrebbe essere scaduto in Ottobre 2022, e quindi l'appartamento non dovrebbe essere abitato da alcuno. Al momento della visita (30 Agosto 2022) vi era presente la signora del secondo contratto e non la conduttrice del primo contratto. Anche all'anagrafe del Comune di Erbusco, risulta residente nell'abitazione soltanto la Comodataria con il suo nucleo familiare (2 figli minorenni).

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa) 28 / 02 / 2023



5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Si precisa che:

- non vi sono Contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono Atti di Asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- non vi è un Vincolo Paesaggistico, dato che non siamo in un'area da tutelare;
- non vi sono Vincoli Ambientali;
- non vi sono Vincoli Monumentali;
- non vi sono Domande Giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti:
 - o ne dirette ad incidere sull'atto di provenienza;
 - o ne che esprimono qualche pretesa all'immobile;
 - o ne atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato;
- vi sono Oneri Condominiali relativi a Spese Condominiali non pagate, ma sono di modesta entità (VEDASI ALLEGATO);
- non vi sono Fondi Patrimoniali, Convenzioni Matrimoniali, Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- non vi sono Limitazioni d'Uso rilevabili dagli Atti di Provenienza.

Relativamente alle Spese Condominiali,

si fa presente che il debito per l'Unità immobiliare del LOTTO1, definita dai subalterni catastali n°2 e 8, risulta avere i millesimi di proprietà pari a 121,75 mm.

Avendo l'esecutato un debito di €1.924,89, indiviso per gli immobili di sua proprietà e la conduttrice un debito di €189,41, ne deriva che il LOTTO 1, alla data 27/12/2022, ha un debito con il "Condominio Locatelli e C." di € 2.114,30.

Si continua a rammentare che:

vi è stato uno scambio di autorimesse tra la proprietà dell'appartamento periziato e la proprietà del Piano Primo. Questo errore è stato protratto fino ai giorni nostri, senza che nessuno se ne avvedesse. Dal punto di vista formale, non vi sono errori da correggere, ma le due proprietà si ritrovano ad utilizzare delle autorimesse non di loro proprietà.

Come già descritto, reputo necessario un atto di compravendita per scambiarsi le due autorimesse.

Altrimenti sarà necessario costruire un muro divisorio tra una cantina e un'autorimessa confinanti ed il proprietario dell'autorimessa non avrà il passaggio interno per andare nel suo appartamento.



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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ritengo non vi sia nulla di opponibile all'acquirente. Si rimanda alla documentazione consegnata in tribunale dall'avvocato Daniele Goffi per conto della INTESA SANPAOLO s.p.a., per una più approfondita conoscenza della situazione ipotecaria.

L'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili" non sarà opponibile all'acquirente.

Si continua a rammentare che:

vi è stato uno scambio di autorimesse tra la proprietà dell'appartamento periziato e la proprietà del Piano Primo. Questo errore è stato protratto fino ai giorni nostri, senza che nessuno se ne avvedesse. Dal punto di vista formale, non vi sono errori da correggere, ma le due proprietà si ritrovano ad utilizzare delle autorimesse non di loro proprietà.

Come già descritto, reputo necessario un atto di compravendita per scambiarsi le due autorimesse.

Altrimenti sarà necessario costruire un muro divisorio tra una cantina e un'autorimessa confinanti ed il proprietario dell'autorimessa non avrà il passaggio interno per andare nel suo appartamento.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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 (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili staggiti è stato utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche il "listino dei valori degli immobili" di Brescia e provincia (anno 2022) e le "quotazioni immobiliari OMI (1/2022)" raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.



LOTTO 1				
VALUTAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE, E AUTORIMESSA, VIA PROVINCIALE 47, ERBUSCO (BS)				
quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima				
Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.2 - A/2	edificio			
	piano terra			
	abitazione (100%)	65,00 mq	65,00 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 2			65,00 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.8 - C/6	edificio			
	piano interrato			
	autorimessa (60%)	9,00 mq	5,40 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 8			9,00 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.8 - C/6	edificio			
	piano interrato			
	autorimessa (60%)	9,00 mq	5,40 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 8			9,00 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.8 - C/6	edificio			
	piano interrato			
	autorimessa (60%)	9,00 mq	5,40 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 8			9,00 mq
Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153		sup. lorda da rilievo	sup. commerciale	totali
SUB.8 - C/6	edificio			
	piano interrato			
	autorimessa (60%)	9,00 mq	5,40 mq	
	Totale mq lordi presunti SUBALTERNO 8			9,00 mq
Valore economico immobile ESECUTATO				
da "Istino dei valori degli immobili (ANNO 2022)" e da "quotazioni immobiliari OMI (1/2022)"				
		mq commerciali	€/mq	totale €
SUB.2	Valore Immobile oggetto di stima	65,00 mq	x 1.450,00 €	= 94.250,00 €
SUB.8	Valore Immobile oggetto di stima	5,40 mq	x 1.450,00 €	= 7.830,00 €
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153 sub. 2/8)				= 102.080,00 €
SPESE EXTRA VALORE IMMOBILE				
	€ COSTO PER SANARE LE IRREGOLARITA' DELL'IMMOBILE	€ SP. COND. FINO ALLA DATA 19/04/2023		€ IMMOBILE
LOTTO 1	-€ 3.000,00	-€ 2.114,30		= € 96.965,70
Totale IMMOBILE OGGETTO DI STIMA LOTTO1 (Sez. Urb. NCT Foglio 13 particella 153 sub. 2/8)				= 96.965,70 €

Unità indivisa € 96.965,70 arrotondato in € 97.000,00 euro Novantasettemila/00

L'Unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.

Per la voce "Spese condominiali arretrate", si intende quanto è il debito che l'esecutato ha nei confronti dell'Amministrazione Condominiale, fino alla data del 19/04/2023.

Inoltre vi è il calcolo delle spese per regolarizzare l'immobile sia dal punto comunale, sia catastale.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal concordato preventivo.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;

- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **10%**

Si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata del Complesso immobiliare.

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA DELL'INTERO LOTTO

Unità indivisa € 97.000,00 - 10% = € 87.300,00
arrotondato in € 87.000,00 (euro Ottantasettemila/00)



8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO _1_**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al: Foglio 13 Sezione NCT Particella 153

UNITA' PRINCIPALE

Sub. 2 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5 vani Rendita € 177,14

AUTORIMESSA

Sub. 8 categoria C/6 classe 2 consistenza 9mq Rendita € 11,62

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **97.000,00** diconsì Euro Novantasettemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **87.000,00** diconsì Euro Ottantasettemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni censibili e non censibili, quali aree comuni, cortili spazi di manovra, aiuole.

Resta inteso che il lotto non può essere suddiviso senza avere un'importante incidenza di costi.



9. Dichiarazione di rispondenza

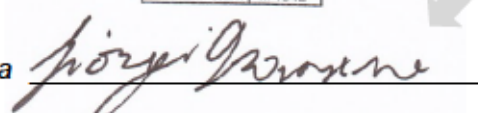

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. GIORGIO FRASSINE

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA

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

DICHIARA

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

Timbro e firma  

Data rapporto valutazione: 05/MAR/2023



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI ED INTERNI.....	49
DOCUMENTAZIONE COMUNE DI ERBUSCO (BS)	56
TITOLI AUTORIZZATIVI.....	56
P.G.T. VIGENTE.....	57
ESTRATTO MAPPA CATASTALE	58
VISURE CATASTALI E SCHEDE CATASTALI	59
ISPEZIONI IPOTECARIE	60
RESIDENZA ANAGRAFICA AL 28/02/2023.....	61
CONTRATTI DI LOCAZIONE RESIDENZIALE E REGISTRAZIONE.....	62
SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI AL 19/04/2023.....	63
ULTIMO VERBALE DI ASSEMBLEA	64
LISTINO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI (ANNO 2022) E QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (N°1/2022)	65
PIANTE CON SUPERFICI COMMERCIALI.....	66
RACCOMANDATA A/R PER RICHIESTA ACCESSO PROPRIETÀ.....	67



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti



12. Note di riferimento

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico;*

³ *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

⁴ *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

⁵ *Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.*

⁶ *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

⁷ *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

⁸ *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.*

⁹ *Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.*

¹⁰ *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

¹¹ *Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

¹² *Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.*

¹³ *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

¹⁶ *Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.*

¹⁷ *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

¹⁸ *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*

¹⁹ *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

²¹ *Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.*

²² *Monopolio bilaterale: esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.*

²³ *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*

²⁴ *Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.*

²⁵ *Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.*

²⁶ *Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.*

²⁷ *Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.*

²⁸ *Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.*

²⁹ *Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.*

³⁰ *Descrizione ginetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.*

³¹ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*

³² *Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.*

³³ *Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento*

³⁴ *Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.*

³⁵ *Rapporto mercantile superficario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$*

³⁶ Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

³⁷ Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda non abitabile).

³⁸ Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

³⁹ Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

⁴⁰ Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

⁴¹ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁴² Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁴³ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

⁴⁴ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

⁴⁵ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁶ Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁴⁸ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁹ Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁰ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵¹ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁵² Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁵³ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁵⁴ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁵ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

³⁶ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

³⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁸ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁹ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴⁰ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁴¹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴² Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴³ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴⁴ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁴⁵ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁴⁶ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originarie per necessità temporanee.

⁴⁸ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁴⁹ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁷⁰ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁷¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁷² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁷³ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁷⁴ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

⁷⁵ Legittimità edilizia - urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)

- *Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*
- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*
- *Analisi della documentazione ante '67*
- *Verifica delle tavole progettuali*
- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

⁷⁶ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*

⁷⁷ *Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolare modo si tratta di analizzare:*

- *La provenienza e titolarità (rogio notarile, successione ecc.)*
- *La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)*
- *La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)*
- *Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)*
- *Eventuali controversie in atto.*

⁷⁸ *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;*
- *atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;*
- *domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:*
- *dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),*
- *che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),*
- *atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;*
- *oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;*
- *fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*

⁷⁹ *Migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore, o eguale al valore attuale.*

⁸⁰ *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.*

⁸¹ *Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).*

⁸² *Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.*

⁸³ *Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.*

⁸⁴ *Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.*

⁸⁵ *Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.*

⁸⁶ *Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.*

⁸⁷ *Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.*

⁸⁸ *Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.*



Non ho la conferma di quando sia successo questo scambio, ma ritengo sia avvenuto ancora durante gli anni '70. Il problema più grave è che il subalterno catastale n.8, pertinenza dell'appartamento dell'esecutato, confina con la cantina di pertinenza del subalterno 18, e quindi sarebbe un tutt'uno con questa cantina.

Diversamente l'autorimessa utilizzata dall'appartamento esecutato è il subalterno 10, pertinenza dell'appartamento al piano primo con annessa precedente cantina, avente subalterno 18. Mantenendo lo stato dei fatti, si dovrebbe dividere con un muro le due proprietà dell'autorimessa (sub.8) e della cantina (pertinenza dell'appartamento, avente sub.18). In questo modo l'autorimessa sarebbe raggiungibile solo dall'esterno del cortile di manovra). È quindi auspicabile eseguire un secondo atto di compravendita tra chi si aggiudicherà l'asta (subalterno 8) ed il proprietario del subalterno 10.

L'alloggio è stato visionato e vi sono discrepanze rispetto agli elaborati grafici sia comunali, sia catastali (la superficie della seconda camera sarebbe unita con il soggiorno).

Diversa è la situazione dell'autorimessa, la quale non ha discrepanze come elaborati, ma come proprietà.

Ubicazione	Via Provinciale 47 – Erbusco (BS)
Identificativi catastali	UNITA' ABITATIVA: Catasto Fabbr. – Comune di Erbusco Sez. NCT- Fg.13- Part.153- Sub.2 AUTORIMESSA: Catasto Fabbr. – Comune di Erbusco Sez. NCT- Fg.13- Part.153- Sub.8
Quota di proprietà	 <u>Proprietà (100%)</u>
Diritto di proprietà	Rogito Notarile (2013) Atto tra vivi - Compravendita

