

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. 478/2023

G.O.T.

DR. CANALI GIANLUIGI

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore:

Esecutati:

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

1

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



Esperto incaricato

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43– 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MTT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto : 27/03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 03/04/2024

Scadenza della consegna del rapporto di valutazione : 05/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 04/09/2024



RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO

LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO (pagina 4)

Ubicazione **AGNOSINE (BS), Via Fratelli Reguitti n°2.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Agnosine - Fg. 6 - particella 3619 sub 3
– Appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato.**

Intestazione:

Quota di possesso 1/1

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 37'000,00
diconsi euro trentasettemila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 28'000,00
diconsi euro ventottomila/00**



INDICE

1.	Inquadramento dell'immobile lotto 1	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1	9
3.	Audit documentale e Due Diligence lotto 1	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2	Rispondenza catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	18
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1	19
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1	19
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1	19
7.	Analisi estimativa lotto 1	20
8.	Riepilogo dei valori di stima lotto 1	22



LOTTO 1 - APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

Identificazione dell'unità

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato, inseriti in un edificio in condominio senza ascensore. Il condominio è costituito da sei appartamenti, di cui quattro al piano rialzato e due al primo piano e sei cantine al piano seminterrato.

L'edificio è ubicato nella zona centrale del comune di Agnosine, nel contesto urbano dell'edificato con presenza di residenze e attività commerciali. L'immobile è stato realizzato dall'anno 2007 all'anno 2008. L'appartamento negli anni non ha subito interventi di manutenzione.

Ubicazione **AGNOSINE (BS), Via Fratelli Reguitti n°2.**

Identificativi catastali **Catasto Fabbricati del comune di Agnosine - Fg. 6 - particella 3619 sub 3 – Appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato.**

Intestazione:

Quota di possesso **1/1**

Diritto di: **Proprietà**

Divisibilità dell'immobile: **NO**

**Più probabile valore in libero mercato: € 37'000,00
diconsi euro trentasettemila/00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 28'000,00
diconsi euro ventottomila/00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Malgrado le manutenzioni necessarie; la vicinanza al centro e ai servizi rende l'unità immobiliare di buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 15

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente



Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 19

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 14

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 20/06/2013 - Registro Particolare 566, Registro Generale 3680, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1142/2213 del 11/06/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO contro [REDACTED]. Grava sull'immobile sito a Agnosine (BS), Foglio 7, (variato nel foglio 6), Mappale 3619, Subalterno 3.

-TRASCRIZIONE del 30/10/2023 - Registro Particolare 5469, Registro Generale 7076, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8840 del 10/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro [REDACTED]. Grava sull'immobile sito a Agnosine (BS), Foglio 6, Mappale 3619, Subalterno 3.

1. Inquadramento dell'immobile lotto 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia : Brescia (BS)

Comune : Agnosine CAP 25071

Frazione :

Località :

Quartiere :

Via/Piazza : Via Fratelli Reguitti

Civico n. : 2

Zona

Urbana Centrale

Semicentrale

Periferica



Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

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 in condominio
- fabbricato a corte
- fabbricato a palazzina

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villetta bifamigliare
- villino

- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)

- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- scuola materna

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Struttura in C.A. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | : Latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : Solaio in latero-cemento con copertura in tegole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | : Serramenti in legno con doppio vetro e scuri in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno tamburato cieco |



- Pavimenti e rivestimenti : Ceramica nel bilocale e nella cantina.
- Impianto riscaldamento : Autonomo con termosifoni in alluminio
- Impianto climatizzazione : Non presente
- Impianto sanitario : A.C.S. con caldaia autonoma
- Impianto gas : Cottura e riscaldamento
- Impianto elettrico : Ad incasso a norma
- Finiture esterne : Tinteggiatura
- N. totale piani : 2 fuori terra

- Dimensione**¹⁵
- Piccola
 - Media
 - Grande

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: Appartamento al piano rialzato, dotato di portico comune (identificato al foglio 6, mappale 3619, subalterno 8) sito in Via Fratelli Reguitti n°2, e cantina al piano seminterrato, anch'esso dotato di portico comune (identificato al foglio 6, mappale 3619, subalterno 7).

L'appartamento è un bilocale al piano rialzato raggiungibile mediante la scala esterna coperta. L'accesso all'appartamento avviene dal portico comune. La cantina è raggiungibile dalla strada denominata via Fratelli Reguitti al civico n°2 mediante il portico comune. L'appartamento e la cantina attualmente sono liberi e inutilizzati.

L'appartamento e la cantina hanno dei grossi problemi di umidità di risalita sia sulle pareti perimetrali portanti che sui tavolati di divisoria interni dei locali. Da un'analisi visiva si presume che l'acqua del monte e del terrapieno riescano, in qualche modo, ad infiltrarsi nel solaio e per capillarità risalgano le pareti portanti e i tavolati di divisoria. E' necessaria una verifica più approfondita per verificare le cause dell'infiltrazione e quantificare i costi da sostenere per risolvere il problema. Inoltre, il soffitto della camera, nell'angolo a ridosso del cavedio, presenta evidenti macchie di umidità. Si ipotizza un danneggiamento della guaina di protezione della terrazza al piano superiore.

L'appartamento è costituito da: soggiorno con angolo cottura, di dimensione 19,65 mq, accessibile dal portico comune, disimpegno di dimensione 2,00 mq, servizio igienico di dimensione 4,40 mq e camera di dimensione 12,22 mq con accesso al cavedio di dimensione di circa 5,50 mq. L'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas, collocata nel soggiorno. L'impianto è combinato ed utilizzato per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di erogazione è con radiatori in alluminio. I locali sono privi d'impianto di allarme e di condizionamento.

Tutti i locali sono pavimentati in ceramica. Il pavimento, il rivestimento del bagno e quello della cucina sono in ceramica.

L'altezza dei locali al piano rialzato adibiti a residenza è di 2,70 ml.



La scala comune esterna è rivestita in granito, collega il piano seminterrato con il piano rialzato: il piano seminterrato è costituito da una cantina.

La cantina ha una dimensione di 10,30 mq, è pavimentata in ceramica ed ha le pareti e il soffitto intonacati al civile e tinteggiati. La cantina è dotata di impianto elettrico.

L'altezza della cantina al piano seminterrato è di 2,44 ml. (autorizzata presso il comune a 2,40 ml all'interno del 2 % di tolleranza)

Identificazione catastale¹⁸

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | Agnosine (BS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo Appartamento e cantina | <input type="checkbox"/> Sezione -
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 6
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 3619
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |

Confini

Confini catastali appartamento e cantina

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | portico comune identificato con il sub. 7 e 8 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | cavedio/controterra |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | appartamento stesso condominio sub. 4 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | appartamento stesso condominio sub. 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> inferiore | terreno |
| <input checked="" type="checkbox"/> superiore | appartamento stesso condominio sub. 6 |

Consistenza

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno
<input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 08 maggio 2024 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale estratto mappa
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | | |
|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL ¹⁹ | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL ²⁰ | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN ²¹ | - Superficie Interna Netta |



Calcolo superfici

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
Superficie principale			
<input checked="" type="checkbox"/> Piano rialzato	m ² 45,90	100 %	= m ² 45,90
Superficie secondarie			
Cavedio piano rialzato	m ² 5,50	40 %	= m ² 2,20
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina piano seminterrato	m ² 13,12	50 %	= m ² 6,56
Superficie commerciale²³			m² 54,66

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano²⁴ Piano Rialzato - Appartamento
Piano Seminterrato – Cantina
- Ascensore²⁵ Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore
- N. servizi²⁶ W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia 1
 Vasca
 Vetustà del bagno anno 2007-2008

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
 metano
 gas
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili



- teleriscaldamento
- Elementi radianti:
- radiatori: alluminio
- aria
- Condizionamento
- Presente
- Assente:
- Se presente indicare se
- Totale:
- Elettrico
- Presente: ad incasso
- Assente
- Idraulico
- Presente: A.C.S.
- Assente
- Manutenzione fabbricato²⁷
- Minimo²⁸
- Medio²⁹
- Massimo³⁰
- Manutenzione unità immobiliare³¹
- Minimo³²
- Medio³³
- Massimo³⁴
- Classe energetica
- Classe energetica **E** 133,00 Kwh/m² anno, emesso in data 13/11/2019 con codice identificativo 1700300002319 (APE reperito dal catasto energetico della Regione Lombardia.
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Esposizione prevalente dell'immobile³⁵
- Minimo³⁶
- Medio³⁷
- Massimo³⁸



- Luminosità dell'immobile**³⁹
- Minimo⁴⁰
- Medio⁴¹
- Massimo⁴²

- Panoramicità dell'immobile**⁴³
- Minimo⁴⁴
- Medio⁴⁵
- Massimo⁴⁶

- Funzionalità dell'immobile**⁴⁷
- Minimo⁴⁸
- Medio⁴⁹
- Massimo⁵⁰

- Finiture dell'immobile**⁵¹
- Minimo⁵²
- Medio⁵³
- Massimo⁵⁴

3. Audit documentale e Due Diligence lotto 1

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :
- Fabbricato ristrutturato : anni 2007/2008

Titoli autorizzativi esaminati

Complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia

Permesso di Costruire in data 25 maggio 2007 n. 2079 e denuncia di inizio attività in data 25 luglio 2008 n. 16/2008, prot. n°2900 in variante al Permesso di Costruire n°2079.

- Certificato Agibilità
- Certificato di abitabilità n°11/2008 rilasciata il 02 ottobre 2008 per l'appartamento e la cantina.



Assente

Ricerca effettuata presso il Comune di Agnosine

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 08/04/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT Vigente: Zona ATP Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva– Art. 28 delle NTA

Convenzione Urbanistica No
 Si,

Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No
 Si se Si quali

Vincoli ambientali No
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No
 Si se Si quali D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c)



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Agnosine (BS) 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: nell'ultimo elaborato grafico autorizzato presso il comune di Agnosine sono difformi le dimensioni della finestra della cantina in quanto è stata autorizzata di dimensioni 0,70 x h 0,70 m, mentre è stata realizzata di dimensioni 0,66 x h 0,68 m. La porta di ingresso alla cantina è stata autorizzata di dimensioni 0,70 x h 2,10 m, mentre è stata realizzata di dimensioni 0,70 x h 2,00 m. Le altre piccole variazioni riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive del 2% introdotte dal decreto semplificazioni nel testo unico dell'edilizia e, pertanto, non si configurano come abusi.

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

- No,
- Sì, le opere realizzate in difformità al titolo autorizzativo si configurano come modifiche di piccola entità che non aumentano la volumetria e la superficie lorda di pavimento.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

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 dei documenti 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.



3.2 Rispondenza catastale⁵⁶

Immobile identificato in mappa alla sez. - Foglio 6, particella 3619:

Sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Catastale: Totale 49 mq, Rendita € 106,91

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web: Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento

 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 09/04/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Matteo Mazza C.F. MZZ MTT 80H04 B157X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata tramite il sito web 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:

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio servizi Catastali; 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.



3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Titolo di provenienza a favore del sig. [REDACTED]

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : [REDACTED]
- Data atto : 14/11/2008
- Repertorio : 33384
- Raccolta : 15730
- Estremi Registrazione : Agenzia delle Entrate ufficio di Gardone Val Trompia al n°5256, Serie 1T in data 20/11/2008
- Estremi Trascrizione : Salò (BS) il 25/11/2008 ai nn°8675/5837

- Quota di proprietà Intera [1/1]
 Parte: indicare la quota [1/2]
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Si se Si quali Servitù per la derivazione di acqua (e di uso in genere) del pozzo e dei serbatoi insistenti sui mappali numeri 3620 - 3621 e 3622.
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero



Occupato

Tipo di contratto:

- €/anno:
- Rata:
- Oneri accessori per spese condominiali:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Registrazione contratto:

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

- Sì
- No se No perchè

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotto1 ⁵⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- L'area su cui è edificato l'edificio è soggetta a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).
- Nell'atto notarile di acquisto dell'appartamento è riportata la servitù per la derivazione di acqua (e di uso in genere) del pozzo e dei serbatoi insistenti sui mappali numeri 3620 - 3621 e 3622.
- In fase di sopralluogo, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile non è dotato di amministratore, che non vi è il regolamento di condominio e che le uniche spese condominiali sono quelle relative all'energia elettrica delle parti comuni (illuminazione esterna del fabbricato) e vengono quantificate in circa euro 50 annui per ogni unità immobiliare. Il sig. [REDACTED] ha inoltre dichiarato che non vi sono spese condominiali arretrate.
- Per regolarizzare le opere difformi rispetto al progetto presentato è necessario ottenere il rilascio della pratica edilizia in sanatoria ed ottemperare all'oblazione, per un ammontare di circa € 1.500,00.
- I grossi problemi di umidità di risalita rendono l'appartamento non adatto alla permanenza continuativa di persone. Pertanto, i locali non sono abitabili e di conseguenza viene applicato un deprezzamento che viene quantificato in euro 27.000,00.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. lotto 1

- ISCRIZIONE del 20/06/2013 - Registro Particolare 566, Registro Generale 3680, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1142/2213 del 11/06/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO contro [REDACTED]. Grava sull'immobile sito a Agnosine (BS), Foglio 7, (variato nel foglio 6), Mappale 3619, Subalterno 3.
- TRASCRIZIONE del 30/10/2023 - Registro Particolare 5469, Registro Generale 7076, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8840 del 10/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [REDACTED] [REDACTED]. Grava sull'immobile sito a Agnosine (BS), Foglio 6, Mappale 3619, Subalterno 3

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini lotto 1



- Nomina CTU da parte del tribunale: 27/03/2024
- Conferimento incarico: 03/04/2024
- Verifica titolarità (atto di provenienza): 03/04/2024
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 09/04/2024
- Verifica ipotecaria sito web Agenzia Entrate: 09/04/2024
- Accesso atti Comune di Agnosine: 08/04/2024
- Sopralluogo per rilievo unità immobiliari di Agnosine: 08/05/2024
- Verifica esistenza eventuali contratti di locazione (Agenzia delle Entrate di Brescia): 15/04/2024

7. Analisi estimativa lotto 1

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 di 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

La valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettate dalla committenza, né dal sottoscritto, né dalla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹ (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

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

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

Metodo del confronto

- MCA⁶⁰ con nr. __ comparabili
 Sistema di Stima⁶¹
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Sistema di ripartizione⁶²
 Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione
 Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario⁶⁴

- Capitalizzazione diretta⁶⁵
 Capitalizzazione finanziaria⁶⁶
 Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

Dei costi⁶⁸



8. Riepilogo dei valori di stima lotto 1

Per quanto concerne gli immobili identificati:

Foglio 6, particella 3619:

Sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, Sup. Catastale: Totale 49 mq, Rendita € 106,91

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 37'000,00 diconsì Euro trentasettemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "I")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1, viene quantificato in € 28'000,00 diconsì Euro ventottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato "L")

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Matteo Mazza, C.F. MZZMTT80H04B157X, Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°2652

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: 31 maggio 2024



10. 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 *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.

¹⁷Descrizione sintetica: 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.

¹⁸Identificazione 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.

¹⁹Superficie 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.

²⁰Superficie 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

²¹Superficie 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.

²²Rapporto 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: $\pi = p_i : p_1$

²³Superficie 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: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

²⁴Livello 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).

²⁵Ascensore: 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.

²⁶Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

²⁷Manutenzione 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).

²⁸Minimo: 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.

²⁹Medio: 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).

³⁰Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

³¹Manutenzione 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).

³²Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

³³Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

³⁴Massimo: 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.



³⁵Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁶Minimo: 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.

³⁷Medio: 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.

³⁸Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁹Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁰Minimo: 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.

⁴¹Medio: 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.

⁴²Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴³Panoramicità 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).

⁴⁴Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴⁵Medio: 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.

⁴⁶Massimo: 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.

⁴⁷Funzionalità 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).

⁴⁸Minimo: 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 originate per necessità temporanee.

⁴⁹Medio: 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.

⁵⁰Massimo: 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.

⁵¹Finiture 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).

⁵²Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵³Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵⁴Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁵⁵Legittimità 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.

⁵⁶Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale 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.

⁵⁷Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito 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.

⁵⁸A 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.

⁵⁹Migliore 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.

⁶⁰Metodo 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.

⁶¹Sistema 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.).

⁶²Sistema 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.



⁶³Analisi 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.

⁶⁴Metodo 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.

⁶⁵Capitalizzazione 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 una grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁶⁶Il 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.

⁶⁷Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) 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.

⁶⁸Metodo 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.



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

Dichiarazione protocollo n. BS0369958 del 17/09/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agnosine

Via F.lli Reguitti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 3619

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:

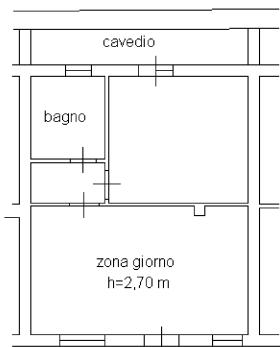
Prov. Brescia

N. [REDACTED]

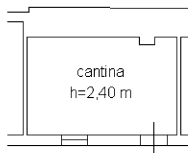
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2024 - Comune di AGNOSINE(A082) - < Foglio 6 - Particella 3619 - Subalterno 3 >
Firmato **DIMITAZZA MARCO** DISEGNO



LOTTO 1

Allegato "F"

Esecuzione Immobiliare n. 478/2023

ALLEGATO "F"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1 – Via Fratelli Reguitti, 2 Agnosine (BS)

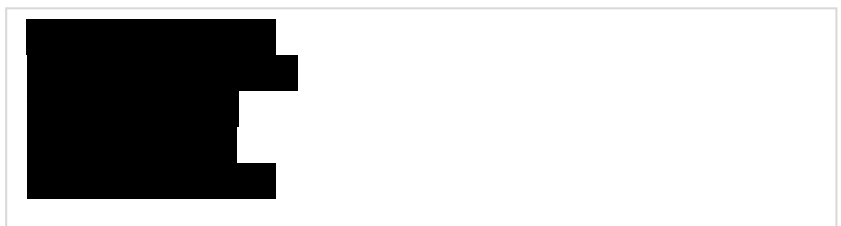
APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO E

CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

G.O.T.

DR. CANALI GIANLUIGI

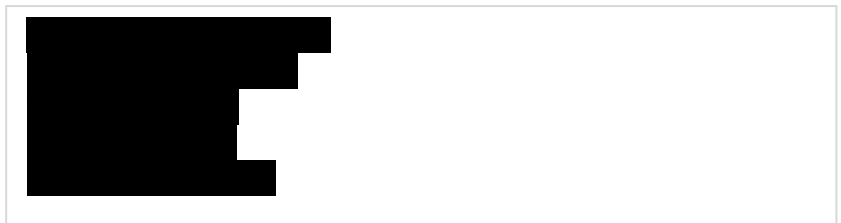
Creditore procedente:



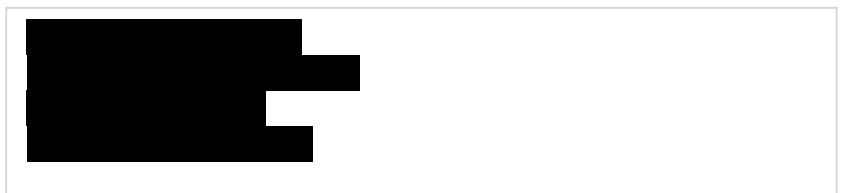
Rappresentato dall'Avvocato



Creditore:



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

L'esecutato ha dichiarato di non aver nominato l'avvocato.

Intervenuti alla data di stima



Esperto incaricato

Dott. Arch. Matteo Mazza

Con studio in Via Mazzini n° 43 – 25014 Castenedolo (BS)

CF MZZ MTT 80H04 B157X

Tel 339-8027402

Mail arch.matteo.mazza@gmail.com

Pec matteo.mazza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al nr. 2652



Timbro e firma _____

Arch. Matteo Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs)

e-mail: arch.matteo.mazza@gmail.com – pec: matteo.mazza@archiworldpec.it



FOTO 1 ESTERNO APPARTAMENTO E CANTINA INDIVIDUATE CON LINEA ROSSA



FOTO 2 ESTERNO DEL FABBRICATO



FOTO 3 ACCESSO DAL CIVICO N°2



FOTO 4 PORTICO COMUNE AL PIANO RIALZATO (Fg. 6, mapp. 3619, sub. 8)



FOTO 5 SOGGIORNO CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 6 SOGGIORNO (ANGOLO COTTURA) CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 7 DISIMPEGNO CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 8 SERVIZIO IGIENICO



FOTO 9 CAMERA CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 10 CAMERA CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 11 CAVEDIO ACCESSIBILE DALLA CAMERA



FOTO 12 FOTO 4 PORTICO COMUNE AL PIANO SEMINTERRATO (Fg. 6, mapp. 3619, sub. 7)



FOTO 13 CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'



FOTO 14 CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO CON EVIDENTI PROBLEMI DI UMIDITA'

