

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. 263/2023

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato:

Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Anagrafica

Creditore procedente

FININT REVALUE S.P.A.
Con sede in CONEGLIANO (TV)
Via Vittorio Alfieri n. 1
P. Iva 04171000260 - C.F. 04171000260

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. LILLO ANTONELLA
Con Studio in TREVISO
Viale Monte Grappa n. 45
Fax 0422/433668 e 030/8372454
Pec: antonellalillo@pec.ordineavocatitrevise.it
francesca.tira@brescia.pecavvocati.it

Esecutati

...OMISSIS...

Intervenuti alla data della stima:

Esperto incaricato

Geom. SCALVINI PATRIZIA

P.za Europa 1/3 – Comezzano-Cizzago (BS)

CF. SCLPRZ78M67C618N

Tel-Fax 030.7146690

e-Mail: *geometra.scalvini@gmail.com*

Pec: *patrizia.scalvini@geopec.it*

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4877

*Geom. Scalvini Patrizia
(F.to digitalmente)*

Date	
-------------	--

Nomina dell'esperto:	20/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	31/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	10/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	14/11/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 immobile in Comune di ORZINUOVI (BS) fraz. Coniolo

Descrizione sintetica: trattasi di un capannone artigianale con uffici disposto su un unico livello: Piano terra.

Ubicazione: Comune ORZINUOVI (BS) Via P. Bembo n. 47

Identificativi catastali: **Fg. NCT/43 – Mapp. 410 – Sub. 7 – D/7 – rendita € 2.396,36**

Quota di proprietà: **...OMISSIS... proprietà 1/1**

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 237.000,00 (diconsi euro duecentotrentasettemila/00)

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 190.000,00 (diconsi euro centonovantamila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile risulta commerciabile. Si precisa che alla data odierna è in atto una situazione di contrazione del ciclo del mercato immobiliare che probabilmente limiterà l'immediata commerciabilità del bene.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 15
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 18
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
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

Sugli immobili oggetto di relazione risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Santarpia Roberto del 1 febbraio 2011 repertorio n. 80088/25124 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 febbraio 2011 al numero generale 5420 e al numero particolare 1021 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI), Via Battaglione Framarin N. 18, per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 270.000,00, durata 10 anni 1 mesi 30 giorni, a carico di ...omissis... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 7
- Debitori non datori di ipoteca ...omissis...
- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 28 giugno 2017 repertorio n. 5402/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 25 maggio 2018 al numero generale 22502 e al numero particolare 3647 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino C.F. 00799960158, per capitale di € 107.326,45 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, a carico di ...omissis... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 7 ed a carico di ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 5 ed a carico di ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 6/9 di usufrutto su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 8.
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Brescia del 25 maggio 2023 repertorio n. 4468 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 giugno 2023 al numero generale 27370 e al numero particolare 19065 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico ...omissis... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 7

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità.....	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	21
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	22
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	23
7.	Analisi estimativa	23
8.	Riepilogo dei valori di stima	26
9.	Dichiarazione di rispondenza	28
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	29
11.	Bibliografia.....	29

1. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

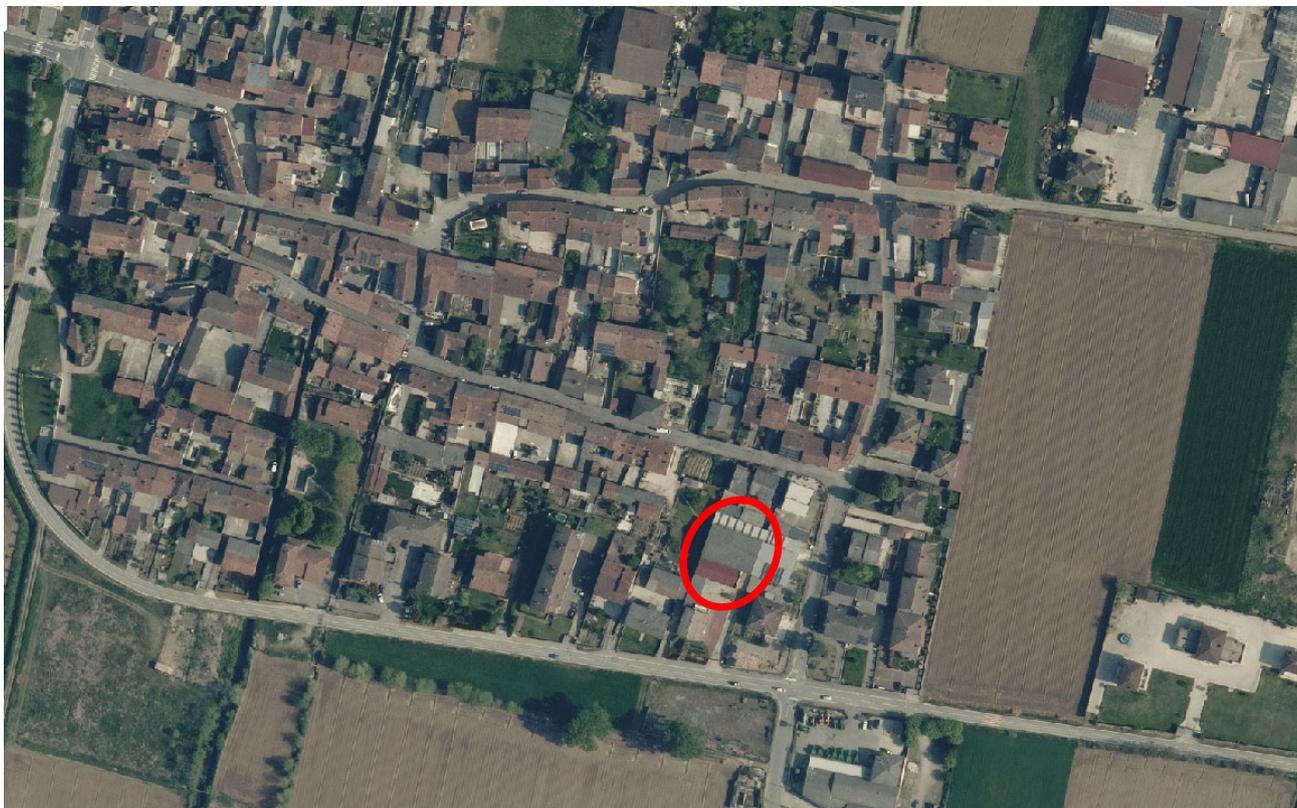
Provincia: BRESCIA
Comune: ORZINUOVI
Frazione: CONIOLO
Località: -----
Quartiere: -----
Via/Piazza: VIA P. BEMBO
Civico n.: 47

Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica
 Extra urbana Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: <https://sit.provincia.brescia.it>



Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
 - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere
- Indicare se l'immobile è
- indipendente
 - in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: C.A. prefabbricato, laterizio e acciaio
Solai	: C.A. Prefabbricato e acciaio
Copertura	: a falde con lastre in eternit
Murature perimetrali	: Blocchi di cls intonacato
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: Blocchi in cls intonacato e laterizio
Infissi esterni	: serramenti in alluminio
Infissi interni	: porte legno tamburato e ferro
Pavimenti e rivestimenti	: calcestruzzo e ceramica
Impianto riscaldamento	: a termosifoni
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: assente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	: assente
Finiture esterne	: intonaco tinteggiato
N. totale piani	: 1
Altro	:

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è un capannone artigianale con porzione di uffici su un unico piano: terra.

L'accesso all'unità avviene attraverso la corte comune e da Via P. Bembo al civico n. 47, il capannone è composto da tre diversi blocchi costruiti in epoche differenti di modesta fattura ed una porzione destinata ad uffici in latosud-est, attualmente arredata come abitazione, anche se non impiegata, l'unità ha diritto di passaggio sul mappale 445 (della larghezza di metri 3) con sbocco su Via Farfengo a nord.

Il fabbricato si presenta in uno stato conservativo proporzionato alla vetustà del fabbricato e si mostra molto carente di manutenzione.

Durante il sopralluogo si sono potute verificare molte difformità sia esterne che interne rispetto a quanto depositato presso gli uffici comunali e rilevato dalle attuali planimetrie catastali. Per sanare l'immobile sarà necessario demolire una porzione di fabbricato, al fine di rientrare negli attuali parametri urbanistici del PGT. I costi per la demolizione sono stimati in € 15.000 circa, da valorizzare al momento della effettiva realizzazione dato l'attuale andamento altalenante dei prezzi delle lavorazioni edili.

Su segnalazione della proprietà, è stato reso noto che il manto di copertura attuale risulta essere realizzato con lastre tipo "eternit", una porzione è già stata rivestita nel lato superiore con prodotto icapsulante atto a contenere le fibre di amianto. Gli attuali proprietari hanno segnalato anche che in diversi punti la copertura è danneggiata e si verificano infiltrazioni d'acqua durante gli eventi atmosferici. Non è stato possibile accedere alla copertura dell'edificio per questioni di sicurezza. Si precisa che la presenza di amianto negli edifici comporta per il proprietario l'obbligo di verifica delle condizioni di integrità dei materiali stessi e di attivarsi di conseguenza per la bonifica in caso di precarietà o pericolosità dei materiali. La normativa vigente non prevede necessariamente l'obbligo di bonifica in quanto l'effettivo pericolo per la salute si manifesta se il materiale rilascia fibre in maniera significativa. Di ciò è stato tenuto conto ai fini estimativi.

Identificazione catastale

Comune Censuario	ORZINUOVI
Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati
Identificativo	<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 43 <input checked="" type="checkbox"/> Particella 410 <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 7

Confini

Indicare i confini catastali
<input checked="" type="checkbox"/> Nord – Mapp. 444 E 445
<input checked="" type="checkbox"/> Sud – Mapp. corte comune e Via P. Bembo
<input checked="" type="checkbox"/> Est – Mapp. 411
<input checked="" type="checkbox"/> Ovest – Mapp. 393

Consistenza

Rilievo:	<input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco	Collaboratore: Si (Geom. Manenti A. G.)
----------	--	---

Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 21/09/2023

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 640,00

Superfici secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone coperto	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area comune scoperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	____ %

Superficie commerciale

m² 640,00 

Caratteristiche qualitative

La porzione di fabbricato oggetto di stima è un laboratorio con uffici disposto su un unico livello: piano terra. L'unità non denota particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: PIANO TERRA

Ascensore

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

N. servizi:

- 1 nel blocco uffici
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: 22 Anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni): 22 - solo nel blocco uffici

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):

Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale: Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente: Vetustà (anni):
 Assente

Elettrico

Presente: Vetustà (anni): 22
 Assente

Idraulico

Presente: Vetustà (anni): 22
 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

Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo
 Medio
 Massimo

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 checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: Licenza edilizia n. 182/1973 e Concessione Edilizia n. 103/1978
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro:
- Pratiche in sanatoria:
- Condono edilizio: n. 251/1985 rilasciato il 21/09/1994
- Certificato Abitabilità
 - Presente: relativo alle porzioni condonate
in sanatoria PE n. 251 del 16/11/1994
 - Assente:
Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata: le pratiche edilizie sopraindicate

Fonte documentazione visionata: Comune di ORZINUOVI (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 28/09/2023 e 06/10/2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
 - Vigente – l’immobile risulta classificato come zone “B1 residenziale consolidato, di completamento o con piano attuativo collaudato”
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - No
 - Si
- Cessioni diritti edificatori
 - No
 - Si se Si inserire gli estremi dell’atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali: fascia di rispetto pozzi per una modesta porzione in lato nord-ovest.

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali:

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

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

Dalla consultazione delle pratiche rilasciate dal comune di Orzinuovi (BS) sono emerse difformità riferite a: diversa distribuzione interna delle tramezze, differenti aperture nei prospetti esterni e porzioni edificate in assenza di autorizzazione edilizia.

Dovrà essere richiesto un Permesso Edilizio in Sanatoria che estingua i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti e sarà inoltre necessario demolire una porzione di fabbricato, al fine di rientrare negli attuali parametri urbanistici del PGT.

I costi per la demolizione sono stimati in € 15.000 circa, da valorizzare al momento della effettiva attuazione dato l'attuale andamento altalenante dei prezzi delle lavorazioni edili.

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2.500,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 5.000,00 per sanzioni/oneri rapportati al momento della loro attuazione.

Note

3.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT:

particella 410 Subalterno 7 categoria D/7 rendita € 2.396,36

- | | |
|---------------------------------|---|
| Documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia
- Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Da siti web: http://sister.agenziaentrate.gov.it/ per visure catastali |
| Elenco documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Visura storica Catasto Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Visura storica Catasto Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Scheda catastale
<input checked="" type="checkbox"/> Elaborato planimetrico di subalternazione
<input type="checkbox"/> Elenco immobili
<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa
<input type="checkbox"/> Tipo Mappale
<input type="checkbox"/> Tipo Frazionamento
<input type="checkbox"/> Altro |
| Data verifica catastale | 20/09/2023 e 29/09/2023 |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'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:
vedasi le motivazioni indicate nella dichiarazione di rispondenza urbanistica.
Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto fabbricati della scheda.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: pratica catastale di variazione: € 1.200,00 per la pratica compreso i diritti catastali.

3.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto:
- Notaio:
- Data atto:
- Repertorio:
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione:

Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: Arici Carlo
- Data atto: 09/03/1959
- Repertorio: 15772
- Raccolta: 6371
- Estremi di Trascrizione: Brescia 11/03/1959 n.ri 3344/2450

- Tipo di atto: Compravendita
- Notaio: Codignola Antonio
- Data atto: 26/05/10963
- Repertorio: 5955
- Raccolta: 3423
- Estremi di Trascrizione: Brescia 17/07/1963 n.ri 11147/8322

Quota di proprietà Intera: 1/1
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali: vincoli urbanistici fascia rispetto pozzi su una piccola porzione in lato nord-ovest
- 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:
- Tipo di contratto:
 €/anno:
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Si
 No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Si segnalano altre formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente:

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

Sugli immobili oggetto di relazione risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Santarpia Roberto del 1 febbraio 2011 repertorio n. 80088/25124 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 febbraio 2011 al numero generale 5420 e al numero particolare 1021 a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI), Via Battaglione Framarin N. 18, per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 270.000,00, durata 10 anni 1 mesi 30 giorni, a carico di ...omissis... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 7
- Debitori non datori di ipoteca ...omissis...
- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Brescia del 28 giugno 2017 repertorio n. 5402/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 25 maggio 2018 al numero generale 22502 e al numero particolare 3647 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino C.F. 00799960158, per capitale di € 107.326,45 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, a carico di ...omissis... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 7 ed a carico di ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 5 ed a carico di ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 2/9 di nuda proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti pari a 6/9 di usufrutto su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 8.
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Brescia del 25 maggio 2023 repertorio n. 4468 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 giugno 2023 al numero generale 27370 e al numero particolare 19065 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico ...omissis... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 43 Particella 410 Subalterno 7

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 31/07/2023 – Invio telematico giuramento al Tribunale di Brescia
- 22/08/2023 – Comune di Orzinuovi (BS) – Richiesta telematica accesso atti Ufficio Tecnico
- 20/09/2023 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 21/09/2023 – Comune di Orzinuovi (BS) – Accesso ai luoghi
- 29/09/2023 – Comune di Orzinuovi (BS) – Accesso Atti, Ufficio Tecnico
- 29/09/2023 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali.
- 02/10/2023 – Comune di ORZINUOVI (BS) – Richiesta estratto atto di matrimonio Ufficio Anagrafe
- 06/10/2023 – Comune di Orzinuovi (BS) – 2° Accesso Atti, Ufficio Tecnico
- .../10/2023 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

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

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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

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

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Altro: Fonti indirette accreditate:

- **Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia**
- **Agenzia delle Entrate - OMI Banca data delle quotazioni immobiliari, osservatorio del mercato immobiliare**
- **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, **Listino 2023**, che viene curato da Pro-Brixia, Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia. Valori esposti sono a carattere indicativo.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale si procede alla

quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali: ubicazione e caratteristiche, descrizione dell'unità o complesso immobiliare.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino: **2023**

Comune: **ORZINUOVI**

Tipo immobile: **Produttivo**

Per immobile: "AGIBILE 2" valore al mq dal **min € 260,00** al **max € 285,00**

Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socioambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari -
interrogazione: Anno **2022** - Semestre **2**

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **ORZINUOVI**

Fascia/zona: **PERIFERICA**

Codice di zona: **D1**

Microzona catastale n.: **3**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Produttiva**

Stima - OMI

Per un laboratorio con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 590,00** al max **€ 730,00**

Borsino Immobiliare

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito
www.Borsino Immobiliare.it:

Periodo: **ottobre 2023**

Provincia: **BRESCIA**

Comune: **ORZINUOVI**

Destinazione: **LABORATORI**

Per laboratorio valore al mq dal **min € 386,00** al max **€ 613,00**

Andamento del mercato immobiliare

Nel periodo di riferimento, viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti. Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT particella 201:

Sub. 7 categoria D/7 rendita € 2.396,36

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso **residenziale** posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
- di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte;

Tutti i dati raccolti sono stati confrontati e parametrati con l'immobile da stimare, le informazioni raccolte sono servite per determinare il prezzo che gli immobili devono avere rispetto a ciò che offre il mercato in considerazione delle sue caratteristiche estrinseche.

Il valore attribuito agli immobili, considerando tutti i valori ricavati dalle informazioni sopraindicate, considerato le attuali caratteristiche del mercato immobiliare di zona, le caratteristiche proprie e specifiche dell'immobile oggetto di stima ed un deprezzamento dovuto allo stato manutentivo attuale si può ragionevolmente considerare pari a €/mq 400,00 compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile (come sopra calcolata) pari a **mq. 640** l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 640,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 256.000,00$$

Deduzioni:

Deduzioni necessarie per:

demolizione =	- € 15.000,00
sanatoria urbanistica =	- € 2.500,00
variazione catastale =	- € 1.200,00
Totale	- € 18.700,00

$$\text{€ } 256.000,00 - \text{€ } 18.700,00 = \text{€ } 237.300,00 \text{ arrotondato a}$$

€ 237.000,00 (€ duecentosettantamila/00)	Più probabile Valore di mercato dell'Immobile
--	--

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Nel caso specifico due sono i fattori che vanno a deprezzare l'immobile in caso di vendita forzata:

- il primo è il valore determinato dagli aggravii che devono essere eventualmente assunti dal potenziale acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi ed attivare tutte le eventuali procedure edilizie per sanare le difformità riscontrate in perizia oltre alle eventuali pratiche che si rendono necessarie per l'ottenimento delle sanatorie;
- il secondo è difficilmente quantificabile dal momento che decorre un lasso di tempo variabile intercorrente tra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno di aggiudicazione dello stesso. In questa circostanza, il prezzo ottenibile è di difficile quantificazione anche per la contrazione del mercato edilizio ed è ragionevole ipotizzare una ulteriore diminuzione dello stesso valore pari a circa il **20%**

Pertanto con riferimento all'immobile oggetto di perizia, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 237.000,00 - 20\% = \text{€ } 189.600,00 \text{ arrotondato a}$$

€ 190.000,00 (€ Centonovantamila/00)	Più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
--	--

Pertanto Riassumendo:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 237.000,00 (dicomi euro duecentotrentasettemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in:

In piena proprietà: € 190.000,00 (dicomi euro centonovantamila/00)

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

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4877, 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.

*Geom. Scalvini Patrizia
(F.to digitalmente)*

Data rapporto di valutazione: 10/10/2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Elaborati fotografici degli esterni
- Elaborati fotografico degli interni
- ...OMISSIS...
- ...OMISSIS...
- ...OMISSIS...
- Copia Convenzioni urbanistiche
- Estratti PGT vigente
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratti mappa catastale
- Elaborato Planimetrico di Subalternazione
- Schede catastali
- ...OMISSIS...
- Ispezioni telematiche
- Dichiarazione spese condominiali arretrate
- Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica
- ...OMISSIS...
- Visura camerale
- altre ed eventuali:

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.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- 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
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – Probrixia, Camera di Commercio Brescia