

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. 08/2024

Riunita alla procedura Esecutiva n. /

Giudice delegato:

dr.ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Omissis

Esecutato:

Omissis

Omissis

Esperto incaricato

Ing. Gianpietro ZICCHETTI

Studio in via Abate Cremonesini n. 22 – Ponteviso (BS)

C.f. ZCC GPT 74M20 E884K P.Iva 02381460985

Tel - Cell. 338 2841417

Mail: ing.zicchetti@gmail.com

Pec: gianpietro.zicchetti@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n° 3780

Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto: **27/03/2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **08/04/2024**

Termine per la consegna del rapporto di valutazione: **24/10/2023**

Nuovo termine per deposito della relazione peritale per istanza di proroga: **14/09/2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **24/09/2024**

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 (Unico)

Descrizione sintetica **unità immobiliare indipendente distribuita su due livelli fuori terra.**

Ubicazione *Omissis*

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urbana NCT foglio 15 part. 81 sub. 10 (A/2) RC. Euro 281,99

Sez. Urbana NCT foglio 15 part. 81 sub. 8 (C/6) RC. Euro 36,82

Quota di proprietà **18/27 proprietà *Omissis***

1/27 proprietà *Omissis*

Diritto di proprietà **Piena Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **Negativa**

Più probabile valore in libero mercato **€ 118.660,00 (centodiciottomilaseicentosessanta/00 euro)**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) € 101.000,00 (centounomila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di abitazione posta all'interno di una corte nel centro storico del comune di *Omissis*, facente parte di un complesso immobiliare più grande in comproprietà tra i vari esecutati, alcuni dei quali residenti nello stabile. Tenendo conto della sua ottima posizione centrale nel comune e della mancanza di indipendenza dell'immobile con accesso e corte comuni ad altre unità, a parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è MEDIA.

INTERVENTI

- Agenzia delle Entrete-Riscossione per la Provincia di Brescia in data 09/05/2024 ha depositato ricorso per Intervento presso Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n. 08/2024 per un credito vantato dal ricorrente nei confronti del signor *Omissis*
- Agenzia delle Entrete-Riscossione per la Provincia di Brescia in data 09/05/2024 ha depositato ricorso per Intervento presso Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n. 08/2024 per un credito vantato dal ricorrente nei confronti del signor *Omissis*.
- Agenzia delle Entrete-Riscossione per la Provincia di Brescia in data 09/05/2024 ha depositato ricorso per Intervento presso Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n. 08/2024 per un credito vantato dal ricorrente nei confronti del signor *Omissis*.
- Agenzia delle Entrete-Riscossione per la Provincia di Brescia in data 09/05/2024 ha depositato ricorso per Intervento presso Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n. 08/2024 per un credito vantato dal ricorrente nei confronti del signor *Omissis*.
- Agenzia delle Entrete-Riscossione per la Provincia di Brescia in data 09/05/2024 ha depositato ricorso per Intervento presso Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n. 08/2024 per un credito vantato dal ricorrente nei confronti del signor *Omissis*.
- Agenzia delle Entrete-Riscossione per la Provincia di Brescia in data 09/05/2024 ha depositato ricorso per Intervento presso Tribunale di Brescia con la richiesta di poter intervenire nella procedura esecutiva immobiliare n. 08/2024 per un credito vantato dal ricorrente nei confronti del signor *Omissis*.

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 20
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

INDICE

1	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2	Inquadramento dell'immobile	8
3	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4	Audit documentale e Due Diligence.....	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	14
4.2	Rispondenza catastale.....	16
4.3	Verifica della titolarità.....	18
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	21
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	21
7	Analisi estimativa	22
8	Riepilogo dei valori di stima.....	24
9	Dichiarazione di rispondenza	25
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	26
11	Bibliografia.....	26

1 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 08/04/2024 richiedeva all'archivio notarile copia dell'atto di compravendita dell'immobile a rogito del notaio *Omissis*, che viene allegato alla presente nell'Allegato D.
- 06/05/2024 ha inviato, tramite posta elettronica, richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di *Omissis*, per visionare la documentazione presente negli archivi comunali riguardante i beni staggiati;
- 30/07/2024 ha effettuato l'Accesso agli Atti presso l'Ufficio competente del Comune di *Omissis*. In archivio si è rinvenuta la pratica relativa alla costruzione del fabbricato ed alla sua manutenzione straordinaria. Tali pratiche sono allegate alla presente sotto la lettera C;
- 09/05/2024 ha effettuato l'unico sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione insieme al custode giudiziario nominato dal Tribunale di Brescia ed all'esecutato residente nel fabbricato. Le fotografie scattate durante il sopralluogo vengono allegate alla presente relazione nell'apposito Allegato B.
- 19/08/2024 ha effettuato, tramite PEC, richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza in essere di contratti di locazione o comodato, riguardanti le unità oggetto di indagine. Non risultano contratti di locazione o comodato in corso di validità, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate allegata alla presente alla lettera D.

2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

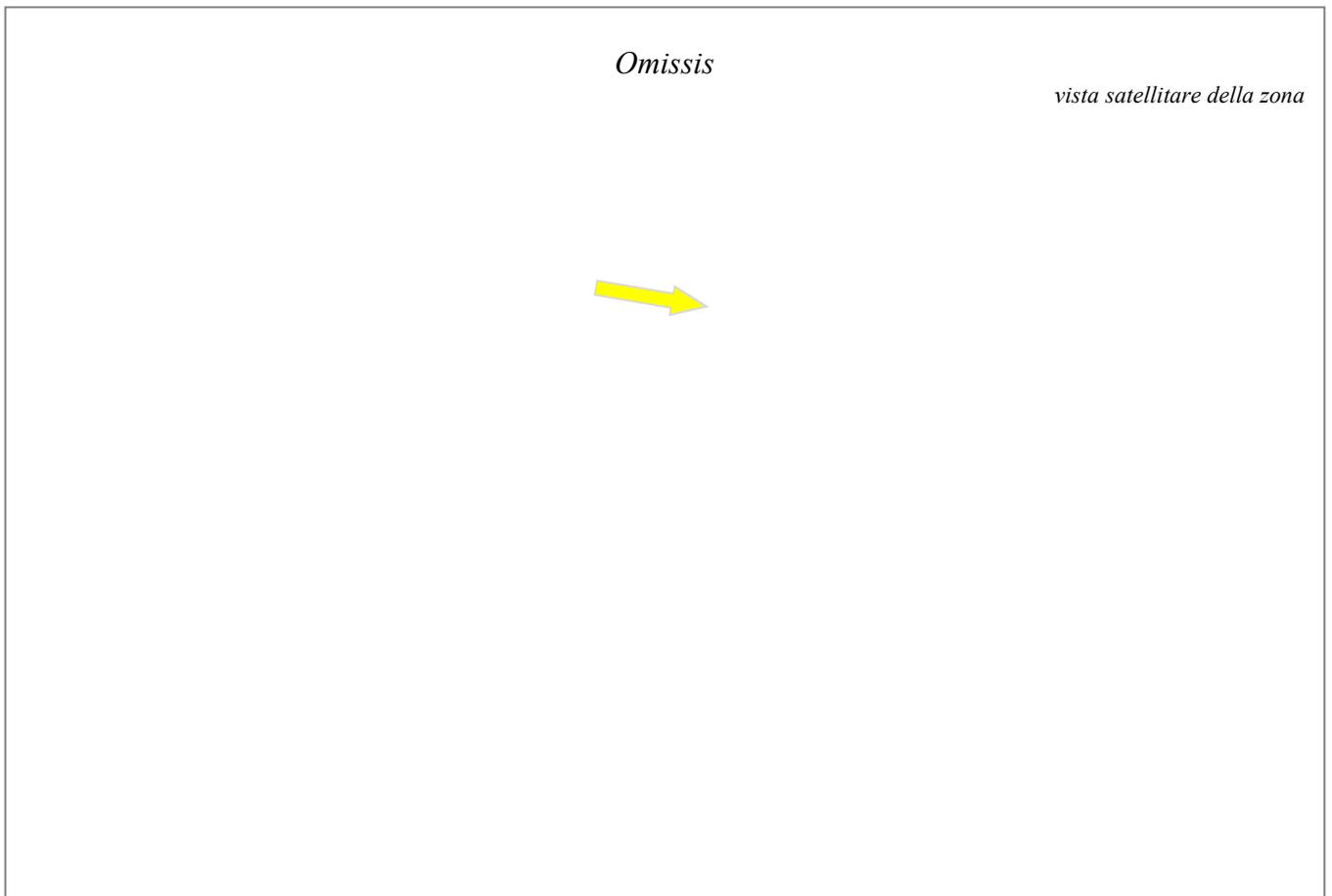
Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune *Omissis*
- Via *Omissis*
- Civico *Omissis*

Zona

- Urbana **centrale**

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

L'unità oggetto di esecuzione, composta da una casa a cortina, ha destinazione residenziale ed è inserita nel vigente PGT in area A1, nuclei di antica formazione, governata dall'art. 20 delle Norme Tecniche.

Tipologia immobiliare

Casa a cortina, distribuita su due livelli fuori terra, con destinazione residenziale. L'accesso all'unità staggita avviene da via *Omissis* tramite passo carraio e pedonale comune con altre unità immobiliari. L'attuale

configurazione del fabbricato risale alla sua costruzione con pratica edilizia del 1983 ed alle modifiche apportate con pratica edilizia del 2010.

Tipologia edilizia del fabbricato/unità immobiliare

L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare storico del comune di *Omissis* costituito da un grande corpo di fabbrica principale e da vari corpi accessori, il tutto posto attorno ad una corte comune da cui si accede tramite un passo carraio posto lungo la via principale. L'unità oggetto di stima fa parte dei corpi accessori sistemati negli anni con destinazione residenziale.

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Struttura in elevazione | murature fuori terra in laterizio |
| • Solai | in laterocemento |
| • Copertura | coppi |
| • Murature perimetrali | muratura in laterizio |
| • Coibentazioni/Isolamenti | presenti |
| • Divisori tra unità | muratura di laterizio |
| • Infissi esterni | in legno con vetro camera |
| • Infissi interni | in legno |
| • Pavimenti e rivestimenti | pavimenti legno, rivestimenti in ceramica |
| • Impianto di riscaldamento | autonomo |
| • Impianto sanitario | autonomo |
| • Impianto gas | autonomo |
| • Impianto elettrico | autonomo |
| • Impianto di climatizzazione | autonomo |
| • Altri impianti | ascensore non presente |
| • Allaccio fognatura | presente |
| • Fonti rinnovabili | non presenti |
| • Finiture esterne | intonaco tinteggiato |
| • N. totale piani | 2 fuori terra |
| • Altro | // |

Dimensione

L'unità oggetto di stima è di medie dimensioni.

3 DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di unità residenziale posta all'interno di un complesso immobiliare più grande posto nel centro storico del comune di *Omissis*. L'unità è stata ricavata ristrutturando i locali accessori del complesso immobiliare principale, si affaccia sulla corte comune ed è accessibile solo passando per l'androne comune che si affaccia sulla via *Omissis*.

L'unità immobiliare è distribuita su due livelli fuori terra senza spazio esterno esclusivo. Al piano terra si trova l'autorimessa e la scala di accesso al piano primo in cui si trova la parte residenziale dell'unità staggita.

L'abitazione è costituita da un'ampia zona giorno con cucina a vista, disimpegno verso la zona notte costituita da due stanze da letto e dal bagno principale. Sia il soggiorno che una camera si affacciano su un terrazzino senza visuale per la presenza di un alto muro perimetrale di tamponamento. L'altezza netta di questi locali misurata in loco coincide con quella catastale. A fianco della zona giorno si accede tramite alcuni gradini ad altri locali ricavati in un piano ammezzato del corpo di fabbrica adiacente. Presente un disimpegno ed un locale destinato a lavanderia/bagno la cui altezza è però di 2 metri e non risulterebbe abitabile da un punto di vista del regolamento d'igiene. Da qui si accede ad un altro locale alto 2,5 metri utilizzato come terza camera da letto.

L'unità presenta finiture pregevoli con pavimenti in legno, porte interne in tinta, serramenti esterni in legno con vetro camera, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

L'autorimessa presenta finitura nella norma con pavimento in battuto di cemento e muri intonacati al civile. La chiude una basculante in ferro zincato ad apertura manuale.

L'unità è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche: gli impianti elettrico, di riscaldamento e del gas sono autonomi, così come quello idrico sanitario. Condominiale sarà il tratto di rete fognaria che raccoglie i singoli scarichi delle unità e li convoglia nella fognatura comunale. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite in nessuna pratica edilizia depositata in comune. Anche l'abitabilità non è stata reperita

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono anche se durante il sopralluogo si è riscontrato un degrado dell'intonaco al piede di alcune pareti e del relativo battiscopa nella zona terrazzo-camere.

Tale problema a detta dell'occupante è causato da una infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto del fabbricato adiacente a nord, adibito a box e facente sempre parte del complesso immobiliare.

Catastalmente all'unità immobiliare staggita competono quota parte delle aree comuni costituite dalla corte e dall'androne di ingresso.

Identificazione catastale

Comune censuario di *Omissis* (BS)

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo sez. urbana NCT, foglio 15 Particella 81 subalterno 10 destinazione A/2

Identificativo sez. urbana NCT, foglio 15 Particella 81 subalterno 8 destinazione C/6

Confini

La proprietà esaminata confina a nord e sud con altre unità immobiliari, ad est con una strada, ed ad ovest con una corte comune. Per una più completa identificazione dei confini si rimanda all'estratto di mappa ed alle fotografie di cui agli Allegati.

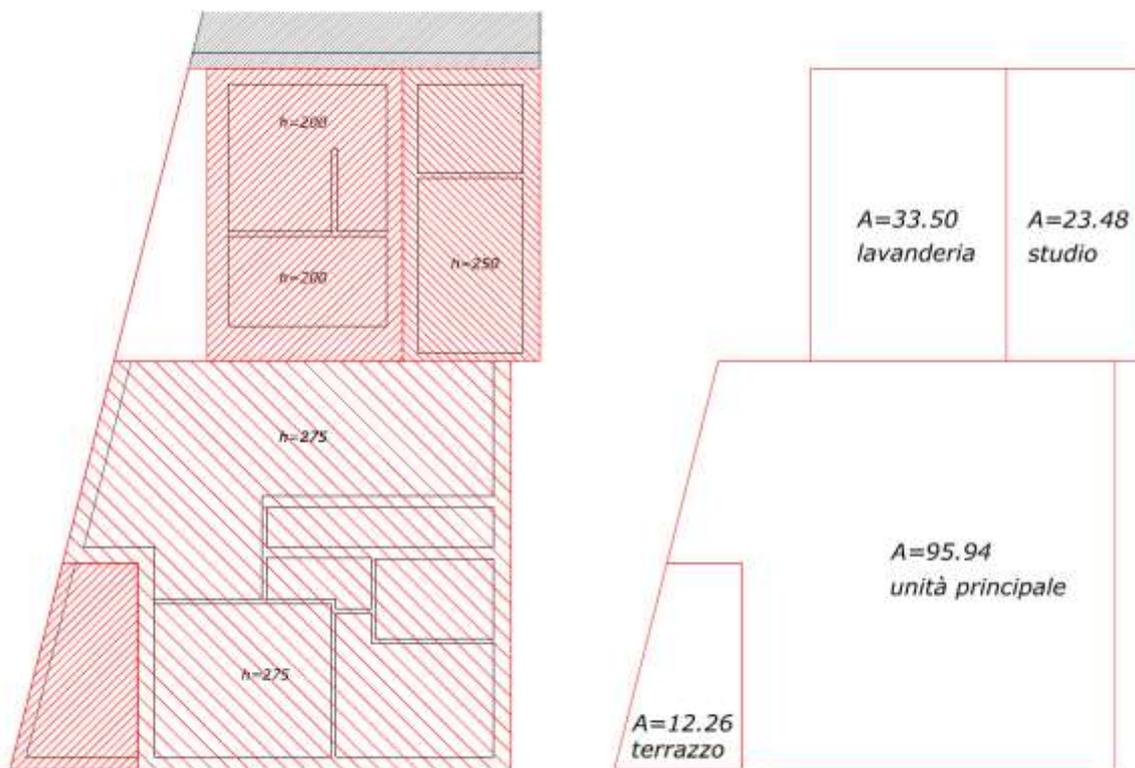
Consistenza

Il sopralluogo è stato effettuato sia all'esterno che all'interno dell'unità oggetto di pignoramento, in data 09/05/2024. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale, dalle planimetrie catastali e dalle misure effettuate in loco.

Criterio di misurazione

È stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento al seguente schema, considerando lo spessore dei muri per un massimo di 50 cm.



Calcolo superfici di proprietà

<i>Superficie Principale</i>			Indice Mercantile
<i>Abitazione e scala di accesso</i>	m ²	95,24	100%
<i>Lavanderia e corridoio</i>	m ²	33,50	60% (1)
<i>Superficie Secondaria</i>			Indice Mercantile
Lavanderia e corridoio	m ²	33,50	60% (1)
studio	m ²	23,48	80% (2)
terrazza	m ²	12,26	35% (3)
autorimessa	m ²	31,00	50% (4)

Superficie commerciale m² 154,62

Specifica indici mercantili assunti

In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) I locali attualmente adibiti a disimpegno e lavanderia non possiedono un'altezza tale da poterli considerare abitabili secondo il regolamento locale di igiene, e quindi sarebbero da destinarsi solo a locali accessori. Viste però le finiture pari al resto dell'abitazione e la presenza dell'impianto di climatizzazione invernale, in fase di valutazione si è deciso di considerarle come superfici secondarie e di utilizzare un indice ridotto
- (2) Locali collegati direttamente all'alloggio principale, abitabili e con altezza minima superiore a m. 1,80;
- (3) Terrazze a livello dell'alloggio
- (4) Autorimessa/garage

Caratteristiche qualitative

Gli ultimi lavori concessionati per l'unità staggita risultano quelli relativi alla sua manutenzione straordinaria nel 2010 per ridistribuzione interna dei locali ed adeguamento impianti. Successivamente a questa data l'unità immobiliare non risulta essere stata interessata da ulteriori interventi manutentivi significativi.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello del piano abitazione posta al piano primo.
- Ascensore assente
- servizi igienici - due al piano: il primo dotato di wc, lavabo e vasca ed il secondo destinato a lavanderia dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.
vetustà dei servizi igienici superiore a 10 anni

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente ed autonomo, costituito da caldaia murale e radiatori. Vetustà dell'impianto superiore a 10 anni.
- Condizionamento presente costituito da macchina esterna e singolo split interno, vetustà superiore a 10 anni
- Solare Termico assente
- Elettrico presente, vetustà superiore a 10 anni
- Idraulico presente, vetustà superiore a 10 anni
- Antifurto assente
- Pannelli fotovoltaici assente
- Impianto geotermico assente
- Domotica assente

Manutenzione del fabbricato

- Media

Manutenzione unità immobiliare staggita

- Media per l'unità immobiliare staggita

Classe Energetica

- APE scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

Inquinamento

- Atmosferico assente
- Acustico assente
- Elettromagnetico assente
- Ambientale assente

Esposizione prevalente dell'immobile

- Media

Luminosità dell'immobile

- Media

Panoramicità dell'immobile

- Minima

Funzionalità dell'immobile

- Media

Finiture dell'immobile

- Media

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Il fabbricato è stato costruito nel 1979-1983 come da documentazione agli atti. Negli anni successivi risulta una manutenzione straordinaria per redistribuzione interna dei locali ed adeguamento degli impianti e null'altro

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia n. 668 del 26/10/1979, per ristrutturazione fabbricato ad uso civili abitazioni.
- Concessione Edilizia n. 845 del 20/06/1983, varianti in corso d'opera alla precedente concessione.
- DIA del 08/09/2010 prot. 3673 per manutenzione straordinaria redistribuzione interna locali e adeguamento impianti.

- Indicare la documentazione visionata

È stata visionata la pratica edilizia e gli elaborati grafici allegati confrontandoli con l'esistente.

- Fonte documentazione visionata

La documentazione è stata visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

- Data verifica urbanistica

La verifica è stata effettuata il 30/07/2024.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico vigente
- Convenzione Urbanistica no
- Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no
- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no

Altro

Nulla.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Gianpietro ZICCHETTI, iscritto All'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3780, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di *Omissis* (BS) ed in base a quanto potuto rilevare in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON PERFETTA REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: *non risulta una corrispondenza tra le tavole di progetto e quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo. In particolare i locali posti a sud, ricavati nel piano ammezzato del corpo di fabbrica principale del complesso edilizio, vengono indicati nella DIA del 2010 come esistenti, ma non sono presenti nella concessione del 1983 e neppure in quella del 1979. Si è verificato che catastalmente già nel 1984 questi locali facevano parte dell'unità staggita, e quindi manca la corrispondenza con la pratica relativa del 1983. Inoltre durante il sopralluogo si è riscontrato che alcune aperture hanno dimensione diversa da quella indicata nelle tavole del 2010. Si sottolinea che il raffronto tra quello concessionato e quello realizzato è puramente distributivo in quanto le tavole del 1983 non riportano alcuna quota mentre quelle del 2010 riportano le sole superfici interne.*

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

- No, perché
- Sì, per l'unità staggita è possibile presentare una pratica in sanatoria, i cui costi, comprensivi di spese tecniche, oneri e oblazione, sono quantificabili in: € 3.000,00 (euro tremila/00).

Note

nulla

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al foglio 15, Sezione Urbana NCT:

particella 81 subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 281,99

particella 81 subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita € 36,82

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Planimetria abitazione;
- Planimetria storica abitazione;
- Planimetria autorimessa;
- Visura storica abitazione;
- Visura storica autorimessa;

Data verifica catastale ed ipotecarie:

La verifica è stata effettuata il 08/04/2024, 12/09/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Gianpietro ZICCHETTI, iscritto All'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3780, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo 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:

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

Note

L'altezza interna riportata sulle schede non coincide con quella rilevata in loco.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*
- Cod. Fisc. *Omissis*

- Denominazione *Omissis*
- Residenza/sede *Omissis*

- Cod. Fisc. *Omissis*

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto compravendita
- Notaio *Omissis*
- Data atto *Omissis*
- Repertorio *Omissis*
- Raccolta *Omissis*
- Estremi Trascrizione *Omissis*

Passaggio dei beni ai signori *Omissis* per la quota di 1/2 ciascuno in diritto di piena proprietà.

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto successione
- Notaio
- Data atto *Omissis*
- Repertorio -
- Registrazione *Omissis*
- Estremi Trascrizione *Omissis*
- Accettazione tacita trascritta a *Omissis*

Passaggio dei beni alla signora *Omissis* per la quota di 18/27 ed ai signori *Omissis* ognuno per la quota di 1/27.

Quota di proprietà

Immobile identificato in mappa al foglio 15, Sezione Urbana NCT, particella 81 subalterno 10 e 8:

Omissis per la quota di 18/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Omissis per la quota di 1/27 del diritto di piena proprietà

Usufrutto

no

Nuda proprietà

no

Condizioni limitanti

Sulle particelle oggetto di esecuzione immobiliare non sono inoltre esistenti:

- Vincoli
- Oneri
- Pesi, gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- libero
- occupato

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. *Omissis* e famiglia. Non risultano atti di affitto o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate, come da riscontro rilasciato dall'Agenzia stessa ed allegato alla presente alla lettera D.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

Dalla Dichiarazione e Certificazione del notaio dr. Francesco AMBROSINI datata 08/02/2024, si evince che sulle particelle staggite gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 19/06/2012 ai nn. 21933/3542 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia Soc. Coop., con sede a Verolavecchia (BS) a carico dei signori Polveroni Lucia, Torri Adriano, Andrea, Armida, Damiano, Filippo, Francesca Maria, Giuseppe, Mariele e Michele.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 13/05/2014 ai nn. 15035/2490 a favore della Banca Popolare di Bergamo Sp.a. con sede a Bergamo a carico delle quote di proprietà dei signori Torri Adriano, Andrea, Damiano, Giuseppe e Michele.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 04/03/2016 ai nn. 8358/1327 a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano a carico della quota di proprietà del signor Torri Andrea.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 04/06/2018 ai nn. 24199/3917 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma a carico della quota di proprietà del signor Torri Michele.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 05/10/2018 ai nn. 43152/7445 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma a carico della quota di proprietà del signor Torri Damiano.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 05/10/2018 ai nn. 43153/7446 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma a carico della quota di proprietà del signor Torri Giuseppe.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 14/12/2018 ai nn. 55469/9524 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma a carico della quota di proprietà del signor Torri Adriano.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 17/01/2024 ai nn. 2212/1665 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia Soc. Coop., con sede a Brescia.

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 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 e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull’indagine esperita in loco con la visita dell’immobile internamente ed esternamente e sull’analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

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.

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 criterio di valutazione MCA.

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- annunci immobiliari;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 15, Sezione Urbana NCT:

- particella 81 subalterno 10, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 281,99
- particella 81 subalterno 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, rendita € 36,82

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **118.660,00** diconsi Euro centodiciottomilaseicentosessanta/00

- Superficie commerciale arrotondata	mq 154,00 x 790,00 €/mq =	€ 121.660,00
- Costi per sanatoria edilizia		€ -3.000,00
- Costi per variazione catastale		€ -0,00
- Oneri		€ -0,00

Totale		€ 118.660,00
--------	--	--------------

(arrotondato a € 118.660,00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **101.000,00** diconsi Euro centounomila/00 (ottenuto applicando una riduzione del 15% al valore stimato di mercato del bene ed arrotondando per eccesso).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni ed i costi da sostenere per sanare le difformità riscontrate.

Note

nulla

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ING. GIANPIETRO ZICCHETTI

Iscritto all'Ordine: INGEGNERI della Provincia di BRESCIA al n. 3780

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

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.
- È 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, per quanto possibile, la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 13/09/2024

Timbro e firma

10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di estratto mappa, planimetrie e visure.
- B. Elaborati fotografici interni ed esterni.
- C. Documentazione urbanistica completa di copia tavole e titoli autorizzativi, estratti PGT.
- D. Atto di acquisto dell'immobile e trascrizione successione, Risposta Agenzia delle Entrate sull'inesistenza di affitti o comodati.

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 la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.