

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. 413/2019

Riunita alla procedura Esecutiva n./.....

Giudice delegato:

G.O.T. dr. Maurizio Di Rocco

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Omissis
Brescia, via *Omissis*
C.F. *Omissis*

Rappresentato dall'Avvocato

Dr. *Omissis*
Pec: *Omissis*
Studio in *Omissis*
via *Omissis*
Tel *Omissis*

Esecutato:

Omissis, nata in *Omissis* il *Omissis*,
C.F. *Omissis*
Omissis, nato in *Omissis* il *Omissis*,
C.F. *Omissis*
residenti a *Omissis*, via *Omissis*

Esperto incaricato

Ing. Gianpietro ZICCHETTI
Studio in via Abate Cremonesini n. 22 – Pontevecchio (BS)
C.f. ZCC GPT 74M20 E884K P.Iva 02381460985
Tel - Cell. 338 2841417 - Fax 030 2072930
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: **04/10/2019**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **16/10/2019**

Termine per la consegna del rapporto di valutazione: **27/01/2020**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **28/02/2020**

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 (Unico)

Descrizione sintetica **unità immobiliare posta al piano terzo e cantina posta al secondo piano interrato.**

Ubicazione *Omissis*

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urbana SNA foglio 27 part. 4088 sub. 10 (A/2) RC. Euro 1.174,94

Quota di proprietà **1/2 proprietà *Omissis* in comunione dei beni con *Omissis***
1/2 proprietà *Omissis* in comunione dei beni con *Omissis*

Diritto di proprietà **Piena Proprietà**

Divisibilità dell'immobile **Negativa**

Più probabile valore in libero mercato **€ 161.000,00 (centosessantunomila/00 euro)**

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00 euro)**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di appartamento di ampie metrature posto in un condominio di edilizia popolare sito vicino alla stazione ferroviaria. A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è DISCRETA.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 15

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 17

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 21

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.....	5
2	Inquadramento dell'immobile	7
3	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
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.....	22
7	Analisi estimativa	23
8	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9	Dichiarazione di rispondenza	26
10	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27
11	Bibliografia.....	27

1 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 16/10/2019 ha richiesto all'archivio notarile di Milano copia dell'atto a rogito del notaio *Omissis* di compravendita dell'immobile da parte degli esecutati. Dall'atto risulta che l'immobile è ante 1967 e non viene riportato alcun estremo delle pratiche edilizie ad esso relative. Si allega l'atto alla presente nell'Allegato D;
- 07/11/2019 si recava all'archivio notarile di Brescia per chiedere copia dell'atto a rogito del notaio *Omissis* di compravendita dell'immobile da parte del primo proprietario al fine di reperire gli estremi delle concessioni edilizie con cui è stato costruito l'immobile;
- 08/11/2019 e 14/11/2019 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 staggiti;
- 08/11/2019 ha inviato lettera raccomandata agli esecutati chiedendo la disponibilità ad effettuare il sopralluogo, lettera riconsegnata al mittente per compiuta giacenza;
- 26/11/2019 ha effettuato l'Accesso agli Atti presso l'Ufficio competente del Comune di *Omissis*. In archivio sono state trovate le pratiche relative alla costruzione ed alla variante del fabbricato in cui si trova l'unità staggita. Tali pratiche sono allegate alla presente sotto la lettera C;
- 11/12/2019 ha contattato l'amministratore di condominio per avere nota delle eventuali spese condominiali arretrate. Si allega alla presente il conteggio inviato dall'amministratore sotto la lettera D;
- 18/12/2019 ha richiesto all'ufficio matrimoni e cittadinanza del Comune di *Omissis* copia dell'estratto di matrimonio degli esecutati, che non è stato reperito come da risposta dell'ufficio competente allegata alla presente nell'Allegato D;
- 03/12/2019 ha effettuato richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Verolanuova, per verificare l'esistenza in essere di contratti di locazione o comodato, riguardanti le unità oggetto di indagine. Si allega risposta negativa dell'Agenzia dell'Entrate alla lettera D;
- 10/12/2019, visto che la raccomandata per il sopralluogo non era stata ritirata, si recava presso l'immobile per verificare di persona se l'unità pignorata risultava vuota. In loco il suddetto perito è riuscito ad entrare nel condominio e a bussare alla porta dell'unità da periziare, senza avere alcuna risposta. Attesi alcuni minuti sul pianerottolo delle scale, dall'appartamento sono uscite due signore di nazionalità cinese a cui si è chiesto se fossero gli esecutati o se li conoscessero. Solo una capiva e parlava un po' di italiano ed ha riferito che lei e le altre persone presenti nell'appartamento erano amici degli esecutati e che abitavano lì con il loro permesso. Spiegando la situazione ed insistendo il suddetto perito è riuscito a convincere i presenti a fargli visionare l'unità immobiliare, di cui si son rilevate le superfici e si è scattata qualche fotografia, allegate alla presente relazione nell'apposito Allegato B.

All'atto del sopralluogo nell'appartamento soggiornavano, oltre le prime due signore incontrate che si sono allontanate dicendo di recarsi al lavoro, un uomo ed una donna, sempre di nazionalità cinese, che non parlavano italiano. Il rilievo è stato eseguito su tutto l'appartamento ad eccezione di una stanza chiusa a chiave di cui sembra che nessuno dei presenti ne avesse copia.

- 17/12/2019 ha incontrato il tecnico di turno presso gli uffici dello sportello unico dell'edilizia del Comune di *Omissis* per confrontarsi sulla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate.

2 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

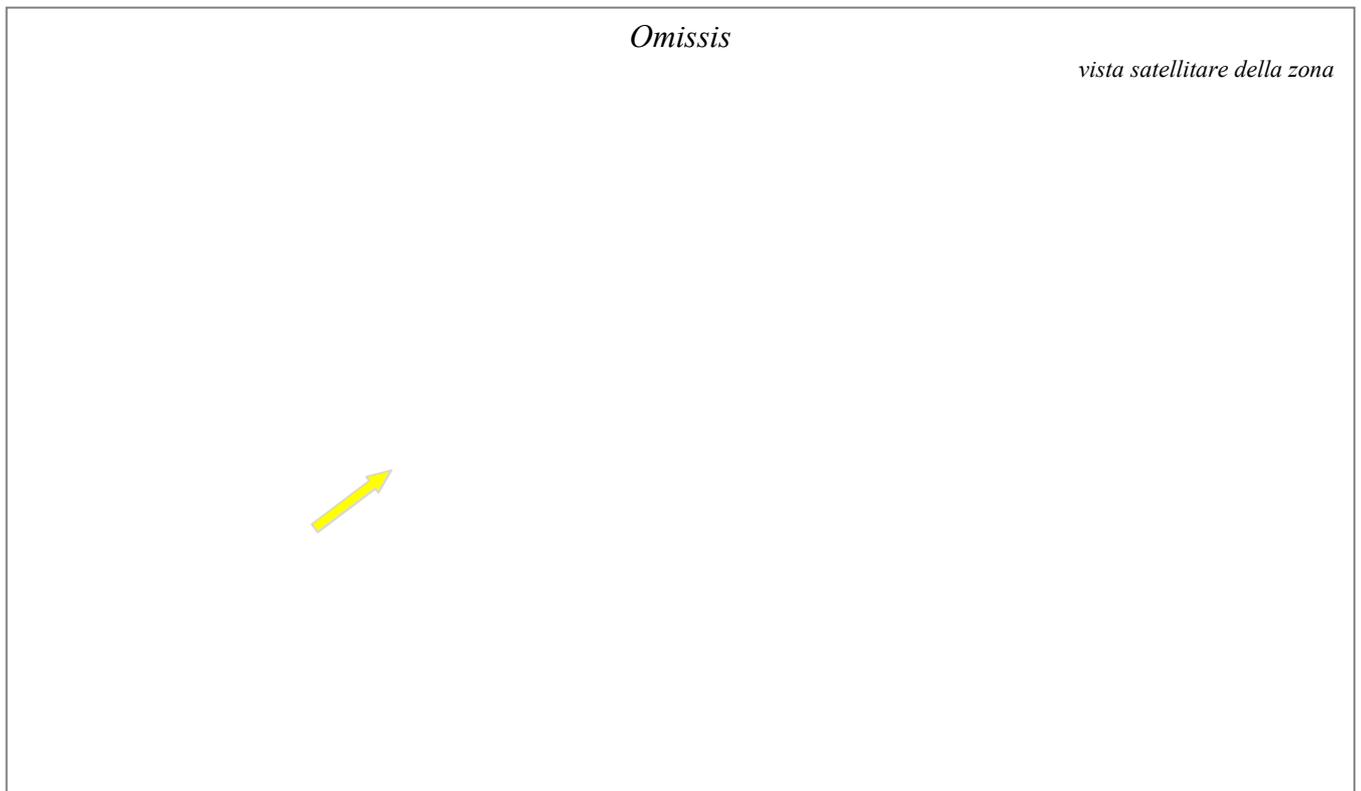
Localizzazione

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

Zona

- Urbana **semicentrale**

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

L'unità oggetto di esecuzione, composta da un'abitazione posta al piano terzo e da una cantina posta al secondo piano interrato di un fabbricato più grande, ha destinazione residenziale ed è inserita nel vigente PGT in area Tessuti storici, governate dall'art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tipologia immobiliare

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare staggiata è un condominio costituito da più unità immobiliari, distribuite su sei livelli fuori terra e due interrati. Il corpo di fabbrica fuori terra ha pianta rettangolare e presenta un vano scala centrale che collega i vari piani, con unità commerciali poste al piano terra e residenziali ai piani superiori. Ai piani interrati si trovano le cantine, i vani tecnici ed i depositi dei negozi.

L'accesso all'immobile avviene da via *Omissis* su cui si trova il passaggio pedonale e carraio che porta ad un cortile interno in cui son ricavati alcuni posti auto. Si sottolinea che l'unità staggita non ha un'autorimessa pertinenziale ne un posto auto esclusivo. L'edificio è stato costruito ex novo con concessione edilizia del 1957 e terminato con il rilascio del certificato di abitabilità nel 1960.

Tipologia edilizia del fabbricato/unità immobiliare

Trattasi di appartamento sito al piano terzo, dotato di cantina pertinenziale posta al secondo piano interrato. L'accesso all'unità avviene dall'androne di passaggio posto lungo la via *Omissis*.

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------|---|
| • Struttura in elevazione | murature in cemento armato entroterra, pilastri e travi in cemento armato fuori terra |
| • Solai | in laterocemento |
| • Copertura | coppi |
| • Murature perimetrali | muratura in laterizio |
| • Coibentazioni/Isolamenti | non presenti |
| • Divisori tra unità | muratura di laterizio |
| • Infissi esterni | in legno con vetro semplice |
| • Infissi interni | in legno |
| • Pavimenti e rivestimenti | pavimenti in gres, rivestimenti in monocottura |
| • Impianto di riscaldamento | teleriscaldamento condominiale |
| • Impianto sanitario | autonomo |
| • Impianto gas | autonomo |
| • Impianto elettrico | autonomo |
| • Impianto di climatizzazione | non presente |
| • Altri impianti | ascensore presente |
| • Allaccio fognatura | presente |
| • Fonti rinnovabili | non presenti |
| • Finiture esterne | intonaco tinteggiato |
| • N. totale piani | 6 fuori terra + 2 interrati + terrazzo |
| • 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 identificabile come “appartamento”, posta al piano terzo di un complesso immobiliare denominato *Omissis*, sito vicino alla stazione ferroviaria di *Omissis*. La via su cui insiste il fabbricato affianca su di un lato i binari ferroviari e porta verso il piazzale della stazione. La zona è ricca di attività commerciali, molte delle quali straniere, è vicina al centro della città, raggiungibile tranquillamente a piedi ed è servitissima dai mezzi pubblici.

L'intero complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare distribuito su sei livelli fuori terra e due interrati. Le unità poste al piano terra, in fregio alla strada, hanno destinazione commerciale, mentre le altre hanno tutte destinazione residenziale. La parte interrata ospita le cantine, alcuni vani tecnici ed i depositi dei negozi. L'accesso ai piani è garantito da un corpo scala dotato di ascensore.

L'appartamento presenta un corridoio centrale che collega i vari locali dell'unità immobiliare. In testa al corridoio è posto l'ingresso, la cucina con la zona pranzo, ricavata demolendo la tramezza che separava il cucinino dallo studio, ed il soggiorno che attualmente è adibito a camera da letto. Proseguendo si accede alle tre camere da letto previste in progetto ed al servizio igienico. Chiude il corridoio un ripostiglio. Presente un balcone accessibile dalla cucina.

L'unità presenta finiture datate e da “capitolato”: pavimenti in marmette di graniglia e rivestimenti in ceramica di ordinaria fattura, porte interne in legno con inserto in vetro, serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle non coibentate, portoncino d'ingresso blindato con rivestimento scuro effetto legno, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. L'altezza netta dichiarata nella scheda catastale e verificata in sito è per tutti i locali di m 3,00. L'appartamento in generale si presenta non curato e le finiture ed i materiali impiegati ne sottolineano la sua vetustà, rendendo l'ambiente poco attrattivo. Presenti soprattutto in cucina alcune macchie di umidità sui muri e soffitti.

L'unità è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche: l'impianto elettrico e del gas sono autonomi, così come quello idrico sanitario, alimentato da uno scaldacqua elettrico posto nel bagno ed uno a gas posto in cucina. Condominiale è invece l'impianto di riscaldamento e la rete fognaria che raccoglie i singoli scarichi delle unità e li convoglia nella fognatura comunale.

Se come detto lo stato manutentivo dell'unità staggita è da ritenersi insufficiente, quello del fabbricato in cui si trova per quanto è stato possibile vedere si può ritenere discreto.

Presente un amministratore di condominio da cui sono state reperite le spese condominiali relative all'immobile staggito, riportate nell'allegato D.

Di pertinenza dell'unità immobiliare una cantina posta nel secondo piano interrato, caratterizzata da muri in cemento armato intonacati al grezzo, pavimento in battuto di cemento lisciato e porta in metallo. Altezza utile della cantina m 2,15.

Competono all'unità immobiliare oggetto di stima una quota parte delle parti comuni.

Identificazione catastale

Comune censuario di *Omissis* (BS)

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo sez. urbana SNA, foglio 27 Particella 4088 subalterno 10
destinazione A/2

Confini

La proprietà esaminata confina sopra e sotto con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare e con il vano scala comune, ad ovest con altra unità immobiliare, mentre a nord e sud presenta due affacci liberi. 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 10/12/2019. Non avendo a disposizione nessun disegno quotato dell'unità immobiliare si è proceduto in sede di sopralluogo a rilevare lo stato dei luoghi al fine di poter disegnare graficamente le piante del suddetto immobile e valutarne la superficie. Il rilievo è stato eseguito sull'intera unità immobiliare ad eccezione di una stanza chiusa a chiave di cui nessuno dei presenti sembrava averne copia e della cantina piena di oggetti fino al soffitto. Le dimensioni della stanza sono state ricavate indirettamente completando il disegno con le misure prese nel resto dell'appartamento, mentre le dimensioni della cantina sono state prese misurando un vano adiacente. La pianta quotata dell'unità immobiliare rilevata è allegata alla lettera C.

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

<i>Superficie Principale</i>	m ²	130,00	
<i>Superficie Secondaria</i>			Indice Mercantile
balcone	m ²	5,20	30% (1)
cantina piano interrato	m ²	6,00	25% (2)

Superficie commerciale

m² 133,10



Specifici indici mercantili assunti

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

- (1) balconi con vista;
- (2) locali ripostiglio esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio;

Caratteristiche qualitative

Gli unici lavori concessionati per l'unità staggita risultano quelli relativi alla sua costruzione nel 1957-60. Successivamente a questa data l'unità immobiliare non risulta essere stata interessata da ulteriori interventi manutentivi significativi. Si segnala che in questi ultimi anni sono stati eseguiti lavori di manutenzione sulle parti condominiali.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello del piano abitazione posta al piano terzo, cantina posta al piano interrato.
- Ascensore presente
- servizi igienici un servizio igienico dotato di: wc, lavabo, bidet, doccia ed attacco lavatrice
vetustà del bagno superiore ai 20 anni

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente e condominiale, costituito dal teleriscaldamento e radiatori.
Vetustà dell'impianto superiore ai 20 anni.
- Condizionamento assente
- Solare Termico assente
- Elettrico presente, vetustà superiore ai 20 anni
- Idraulico presente, vetustà superiore ai 20 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

- Non si è trovato nessun APE depositato al Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia con gli estremi catastali dell'unità staggita.

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

I lavori di costruzione ex novo del fabbricato sono iniziati nel 1957 e sono terminati indicativamente nel 1960, come da documentazione agli atti. Negli anni successivi non risultano ulteriori interventi sull'unità immobiliare.

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza per Opere Edilizie n. 39613-4973 prot. n. 1957 del 21/12/1957, per la costruzione fabbricato in via Togni.
- Licenza per Opere Edilizie n. 19313-3209 prot. n. 1959 del 19/04/1960 per varianti costruzione fabbricato.
- Certificato di abitabilità rilasciato con prot. n. 4973/57 in data 13/05/1960 e rilasciato nuovamente per richiesta della committenza in data 13/01/1971.

- Indicare la documentazione visionata

Sono state visionate le varie pratiche edilizie e gli elaborati grafici allegati. In particolare si è confrontato l'esistente con l'ultima pratica edilizia rilasciata, la variante alla Licenza Edilizia. Si sottolinea che le tavole recuperate riportano la planimetria dei vari piani dell'edificio ma non riportano alcuna misura. Si è quindi proceduto in sede di sopralluogo a rilevare l'unità immobiliare oggetto di perizia per avere una definizione dei suoi spazi su cui calcolare il valore di mercato.

Si è reperito il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di *Omissis* nel 1960 riferito all'intero complesso immobiliare in cui è inserita l'unità staggita.

- Fonte documentazione visionata

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

- Data verifica urbanistica

La verifica è stata effettuata il 26/11/2019.

Situazione urbanistica

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

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no

- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no

Altro

Al fine della verifica della conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di perizia si è presa in considerazione anche la tavola grafica allegata all'atto a rogito del notaio *Omissis* di compravendita dell'immobile da parte del primo proprietario, in cui risulta che ai vari piani del fabbricato sono state ricavate tre unità immobiliari e non due come riportato nelle tavole depositate in comune. Le foto di tale tavola sono allegate alla presente nell'allegato C.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 quanto riportato nelle tavole di progetto e quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo poiché è stata demolita la parete che separava la cucina dallo studio creando un unico vano. Rispetto alle tavole di progetto inoltre il soggiorno risulta più piccolo, in quanto al piano sono presenti tre unità immobiliari e non due. Per quanto riguarda questa difformità, che coinvolgerebbe un'altra proprietà non definita nel progetto, si è convenuto con il tecnico comunale interpellato che le diverse proprietà sono da considerarsi convalidate e consolidate dagli atti di compravendita, in cui peraltro le unità erano compiutamente individuate graficamente, e dal primo accatastamento che risale all'epoca della costruzione del fabbricato e delle prime vendite, che riporta i confini reali e non di progetto.*

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

- No, perché
- Sì procedendo alla demolizione della parete in cartongesso per il ripristino del locale soggiorno e presentando una pratica in sanatoria per la mancata apertura, i cui costi, compresa l'oblazione, sono quantificati in: € 3.000,00 (euro tremila/00)

Note

Nulla

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al foglio 27, Sezione Urbana SNA:

particella 4088 subalterno 10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.174,94

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Elenco subalterni;
- Planimetria abitazione e cantina;
- Visura storica unità immobiliare;

Data verifica catastale ed ipotecarie:

La verifica è stata effettuata il 16/10/2019 – 4/11/2019

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 alla stato attuale dell'immobile.

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
durante il sopralluogo si è riscontrato che la parete tra studio e cucina è stata demolita creando un unico vano.

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

- aggiornamento catastale: € 500,00 (euro cinquecento/00)

Note

Nulla

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- 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 sigg. *Omissis* e *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dai signori *Omissis*.

Titolo di provenienza

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

Donazione dei beni alla sig.ra *Omissis* per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dal sig. *Omissis*

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto compravendita
- Notaio *Omissis*
- Data atto *Omissis*
- Repertorio *Omissis*

- Raccolta *Omissis*
- Estremi Trascrizione *Omissis*

Passaggio dei beni al sig. *Omissis* per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dal sig. *Omissis*

Titolo di provenienza

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

Passaggio dei beni al sig. sig. *Omissis* per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà dalla sig.ra *Omissis*

Titolo di provenienza

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

Passaggio dei beni ai sigg. *Omissis*, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

Quota di proprietà Immobile identificato in mappa al foglio 27, Sezione Urbana SNA, particella 4088 subalterno 10: proprietà *Omissis* e *Omissis* ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

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 da più persone di nazionalità cinese che non risultano essere gli esecutati e che affermano di essere ospiti in quanto conoscenti degli stessi.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Uffici di Verolanuova non risulta che l'unità sia affittata, come da esito rilasciato dall'Agenzia ed allegato alla presente alla lettera D.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'unità immobiliare fa parte del condominio *Omissis* amministrato dalla *Omissis*, con sede in via *Omissis* (BS). In allegato D si riporta la nota dell'amministratore con le spese condominiali a debito dell'unità staggita per l'anno 2018-2019, che ammontano a euro 8.313,80.

Oltre a quanto indicato, dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di altre 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. *Omissis* datata 29/08/2019, si evince che sulle particelle staggite gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Ipoteca volontaria iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* di formalità a favore di *Omissis*, con sede a *Omissis*;
- Ipoteca legale iscritta in data *Omissis* ai nn *Omissis* a favore di *Omissis*, con sede in *Omissis*, a carico di *Omissis* e gravante la piena proprietà della quota di 1/2 del mappale 4088 subalterno 10 del foglio 27 sez. urb. SNA del catasto fabbricati di *Omissis*.
- Ipoteca legale iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis*, con sede in *Omissis*, a carico di *Omissis* e gravante la piena proprietà della quota di 1/2 del mappale 4088 subalterno 10 del foglio 27 sez. urb. SNA del catasto fabbricati di *Omissis*.
- Ipoteca legale iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis*, con sede in Milano, a carico di *Omissis* e gravante la piena proprietà della quota di 1/2 del mappale 4088 subalterno 10 del foglio 27 sez. urb. SNA del catasto fabbricati di *Omissis*.
- Pignoramento immobiliare del Tribunale di Brescia trascritto in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis*, 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 27, Sezione Urbana SNA:

- particella 4088 subalterno 10, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.174,94

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **161.000,00** diconsi Euro centosessantunomila/00

- Sup. commerciale	mq 133,10 x 1.300,00 €/mq = €	173.030,00
- costi per la sanatoria	€	-3.000,00
- costi per variazione catastale	€	-500,00
- spese condominiali	€	-8.313,80
Totale		€ 161.216,20
		(arrotondato a € 161.000,00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **145.000,00** diconsi Euro centoquarantacinquemila/00 (ottenuto applicando una riduzione del 10% 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.

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

Data rapporto valutazione: 24/01/2020

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, planimetrie estratte dal primo atto di vendita, estratti PGT e pianta dello stato di fatto rilevata in loco.
- D. Titolo di acquisto dell'unità immobiliare, spese condominiali fornite dall'amministratore di condominio, risposta dell'ufficio matrimoni, dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate relativamente alla mancanza di contratti di locazione dell'unità immobiliare

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 valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.