

TRIBUNALE DI BRESCIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Numero di ruolo 507/2023 es. im.

Giudice Delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

Anagrafica

Creditore Procedente:
Omissis

Esecutati:

Omissis

E

Omissis

Esperto Incaricato:

Ing. Ind. Iunior André Petitpierre
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°. B14
Con studio in Borgosatollo (BS), Via G. Bruno 9
Tel 0302701325 e-mail andre@petitpierre.me pec andre.petitpierre@ingpec.eu
P.IVA: 02425980980 C. F. PTTNDR71R23B157B



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	27/02/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05/04/2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	24/07/2024

Rapporto di valutazione – Esecuzione Immobiliare nr 507-2023



Udienza per la determinazione della modalità di vendita

18/09/2024

Identificazione del lotto

LOTTO 1 Unico

Descrizione sintetica:

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e di una autorimessa al piano seminterrato in un condominio di totali 6 unità sito in Via Vie Basse 7 nel comune di Seniga.

L'edificio è stato realizzato tra il 1974 ed il 1976, è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato in cui si trovano le cantine e le autorimesse a cui si accede tramite uno scivolo carraio.

Il condominio si trova a circa duecento metri dal centro storico del paese di Seniga. Il condominio si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che per le parti di uso comune (scivolo per accedere ai garage, corsello esterno, verde condominiale e vani scala). Il condominio ha due accessi, il primo pedonale, il secondo carraio per accedere allo scivolo.

Dall'ingresso pedonale per mezzo di un breve percorso si giunge alla porta di accesso alla scala condominiale dove si trovano il citofono e le buche delle lettere.

Dall'ingresso carraio invece si arriva ad uno scivolo in cemento che conduce al piano seminterrato ove per mezzo di un corsello si accede ai vari garage.

L'appartamento è strutturato come segue:

Si entra in un corridoio su cui si affaccia uno sgabuzzino alla sinistra ed a destra l'ingresso della zona giorno composta da una sala con affaccio su balcone e una cucina. Proseguendo nel corridoio si incontrano a destra e sinistra due camere da letto, una finestrata e l'altra con porta finestra su un balcone. In fine in fondo al corridoio si trova il bagno finestrato con vasca, wc, lavabo, bidet e attacco lavatrice.



Al piano seminterrato, a cui si accede tramite la scala condominiale si trova la cantina e da una porta si accede al garage di generose dimensioni chiuso da una basculante in lamiera non motorizzata ed al momento della visita non apribile perché incastrata, e dotato di una vasca per il lavaggio.

Ubicazione:

Via Vie Basse 7 – Seniga (BS)

Identificativi Catastali:

Appartamento e cantina, Catasto Fabbricati Sezione Urbana
NCT Foglio 9 Particella 230 Sub 2

Autorimessa, Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT
Foglio 9 Particella 230 Sub 10

Quota di proprietà:

Piena Proprietà per ½ di **Omissis** e per ½ di **Omissis**

Diritto di proprietà:

Rogito Notarile 31 Maggio 2011 atto tra vivi –
compravendita

Divisibilità dell'immobile:

L'appartamento per come è strutturato, e per la disposizione dei locali, non risulta divisibile in due unità; considerando la destinazione e l'utilizzo dei beni la divisione del lotto in appartamento e autorimessa comprometterebbe la dotazione minima e comporterebbe una menomazione della funzionalità e del valore economico dell'insieme.

Più probabile valore in libero mercato: €59.909,80



Più probabile valore di mercato in

Condizioni di vendita forzata

(valore base d'asta): **€50.920,00**

“Giudizio” sintetico sulla

Commerciabilità dell'Immobile: Si rileva che alla data della stima la situazione del mercato immobiliare risente ancora del repentino aumento dei tassi di interesse sui mutui che ha causato un rallentamento significativo delle vendite, inoltre l'appetibilità degli immobili usati è ridotta per il progressivo venire meno delle agevolazioni finanziarie legate alle ristrutturazioni; pertanto la commerciabilità è limitata sia nel breve che nel lungo periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	NO vedi pag 21
Conformità catastale	SI
Conformità titolarità	SI

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	SI vedi pag 27
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI vedi pag 26



Vincoli Urbanistici, Ambientali, Paesaggistici NO

Limitazioni

Assunzioni limitative NO

Condizioni limitative NO

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Le unità immobiliari oggetto della presente, risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta al registro generale n. 24837 e registro particolare n. 5383 presentazione N 263 del 10/06/2011 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma e contro **Omissis (quota ½) e Omissis (quota ½)** per la complessiva somma di € 148.365,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto, ed è a garanzia del capitale finanziato di € 98.910,00 concesso con atto del notaio Giuseppe Cristaldi in data 31 Maggio 2011 N repertorio 50371 N raccolta 13368. Detta ipoteca risulta iscritta sui mappali originari Foglio 20 mappale 2258 sub 3 (abitazione) e sub 11 (garage), da cui derivano a seguito di modifica per Bonifica identificativo catastale pratica n BS0010627 e pratica n. BS0010644 del 23/01/2017 le attuali particelle Foglio 9 particella 230 subalterno 2 (abitazione) e sub 10 (garage).
- Pignoramento immobiliare registro particolare N 35427 registro generale N. 51218 del 20/11/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia il 23/10/2023 repertorio 9373 a favore di Olympia SPV srl contro **Omissis (quota ½) e Omissis (quota ½)** per la piena proprietà per la complessiva somma di € 83.092,24 oltre le spese ed interessi successivi al 1 Novembre 2021 sino al saldo. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 9 particelle 230 sub 2 abitazione e 10 garage).

Indice



1. Fasi-accertamenti e date delle indagini	7
2. Inquadramento dell'immobile	12
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	15
4. Audit documentale e Due Diligence	21
4.1 Legittimità edilizia - urbanistica	21
4.2 Rispondenza catastale	23
4.3 Verifica della titolarità	25
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	27
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	28
7. Analisi estimativa	29
8. Riepilogo dei valori di stima	33
9. Dichiarazione di rispondenza	34
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	35



LOTTO N°1 VIA VIE BASSE 7 – SENIGA (BS)

Immobile residenziale ed autorimessa coperta, e quota proporzionale parti comuni.

1. Fasi – Accertamenti e date delle indagini

Premessa:

L'Ill.mo Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava il 27 Marzo 2024 il sottoscritto Petitpierre Ing. André, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al Numero B 14, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:

A. *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc.*

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).
3. Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B. *Identificazione e descrizione attuale dei beni.*

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: **riferisca in tutti i casi, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.78, conv. In 30 Luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni**



per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis, si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene ,all'uopo, acquisendo — se possibile— dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione — acquisendone copia — e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico,architettonici, paesaggistici,archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2 Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3 Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso



e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In ogni caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siamo o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta agli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. Con mod. in L 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDUsi distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura



edificabile..

5. Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F. Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli art. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

G. Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

- eventuale stato di occupazione per la locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale.

- stato di conservazione dell'immobile.

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita all patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3 Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda alla valutazione dell'intero ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173- bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015. *L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove per altro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

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

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

Accertamento catastale (15/04/2024)

Corrispondenza con amministratore condominiale 14-27 Giugno 2024

Ispezione ipotecaria (23/07/2024)

Visita immobile, rilievo fotografico esterno ed interno e rilievo misure (07/05/2024-11/07/2024)

Richiesta accesso agli atti Ufficio Urbanistica ed Edilizia – Comune di Seniga e visione degli atti (15/04/2024-11/07/2024)



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

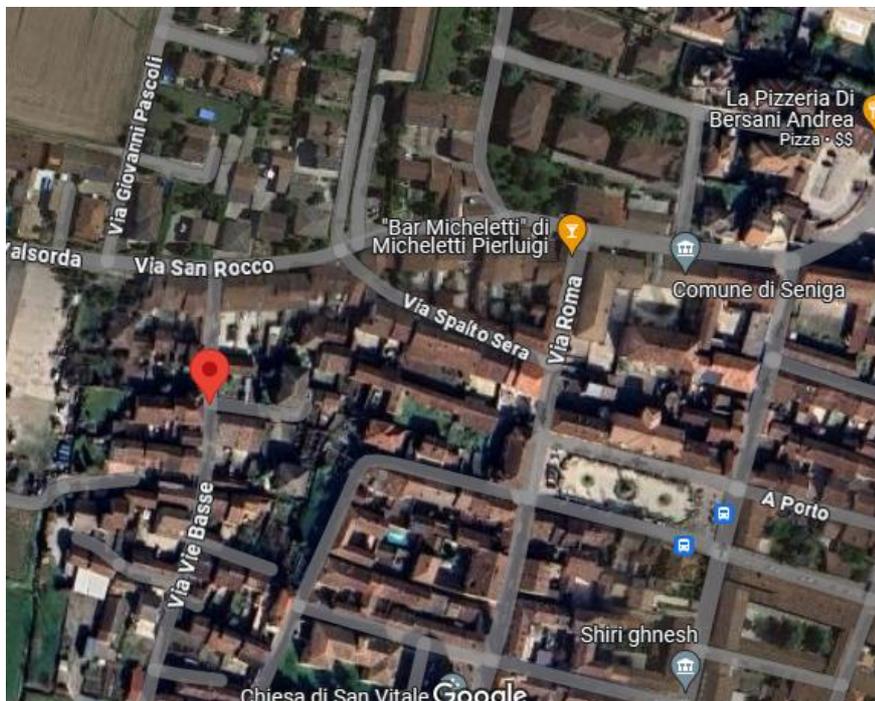
Localizzazione:

Provincia	Brescia
Comune	Seniga
Via	Via Vie Basse
Civico	N°. 7

Zona

Urbana	Semicentrale
---------------	---------------------

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia Immobiliare:	Fabbricato Usato in Condominio
Tipologia edilizia del fabbricato:	Fabbricato in linea
Tipologia edilizia unità immobiliari:	Appartamento con cantina Posto auto coperto (fabbricato)
Caratteristiche generali dell'immobile	
Struttura in elevazione	Pilastri e travi in C.A.
Solai	In laterocemento a struttura aperta
Copertura	Con coppi
Murature perimetrali	Parete esterna in mattoni da 25 cm
Coibentazioni/isolamenti	No
Divisori tra unità	Muratura in laterizio da 8 cm
Infissi esterni	In legno e vetro singolo con tapparelle
Infissi interni	Legno tamburato cieco
Pavimenti e rivestimenti:	Piastrelle in ceramica di formati differenti, in soggiorno 25X25, in cucina 20X20 con rivestimento fino a 1,80 m, in corridoio e nello sgabuzzino formato 20X20, nelle camere 33.5x33.5 posato diagonale, in bagno 33,5X33,5 con rivestimento 20X20 fino a 1,80m. Sui due balconi il pavimento è in clinker formato 20X10.
Impianto idraulico	Presente, non provato causa mancanza fornitura acqua
Impianto riscaldamento:	Autonomo con caldaia a gas in cucina, non provato causa mancanza fornitura gas.
Impianto sanitario:	Autonomo. Produzione acqua calda con caldaia



Impianto gas	Presente, non provato causa mancanza fornitura
Impianto elettrico	Presente, non provato causa mancanza fornitura
Impianto climatizzazione	Assente
Altri impianti	Citofono, parabola sul balcone camera da letto.
Fonti rinnovabili	Assenti
Classe energetica	Non desumibile
Finiture esterne	Immobile intonacato e tinteggiato. I balconi hanno pavimento in piastrelle con bordura in marmo e parapetto in muratura.
N. totale piani	Piani totali 3 di cui 1 seminterrato e due fuori terra, collegati da vano scale. L'appartamento è situato al piano terra, ed il garage e la cantina al piano seminterrato.
Dimensione:	Media



3.Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il bene oggetto di stima è sito a Seniga (BS) in Via Vie Basse 7, in un condominio di 6 unità totali senza ascensore.

L'edificio è stato costruito tra il 1974 ed il 1976 si trova a circa duecento metri a sud del centro storico del paese di Seniga, in un quartiere prevalentemente residenziale.

Nelle vicinanze si trovano i negozi del paese tra cui fruttivendolo, macelleria, panetteria, bar, una banca, il Municipio, il casello autostradale di Ponteviso della autostrada A21 è a circa 6 chilometri di distanza. È presente un amministratore condominiale.

Il condominio si presenta in sufficienti condizioni manutentive sia per quanto riguarda le facciate che le parti ad uso comune (scivolo per accedere ai garage, verde condominiale, cancelli di ingresso e vani scala).

Sono presenti due accessi, il primo è pedonale ed attraverso il giardino comune si giunge alla porta di accesso alla scala condominiale dove sono posizionati anche il citofono e le cassette delle lettere. La scala serve i due piani ed in più collega con il piano seminterrato ove si trova la cantina e l'accesso pedonale al garage.

Il secondo accesso è carraio e collega la strada direttamente con lo scivolo che porta al corsello su cui si affacciano i garage ed in fondo si trova l'orto condominiale, un piccolo appezzamento utilizzato appunto come orto.

L'appartamento è esposto a ovest-sud-est, si affaccia sul verde condominiale, sul corsello dei garage e sugli edifici retrostanti, non guarda direttamente sulla strada che per altro risulta essere poco trafficata.

Come riscontrabile dalla planimetria catastale in allegato si accede all'unità immobiliare attraverso una semplice porta non blindata dal pianerottolo delle scale, si entra in un lungo corridoio che funge da disbrigo dell'appartamento con pavimento in ceramica 20X20. Alla sinistra la prima porta che si incontra è quella di uno sgabuzzino-ripostiglio, mentre a destra vi è l'accesso alla zona giorno con porta finestra e balcone e cucina separata con finestra. I pavimenti del soggiorno sono in ceramica 25X25 mentre in cucina 20X20 con rivestimento fino ad altezza 1,80m.

Proseguendo nel corridoio si incontrano le due camere da letto posizionate una alla sinistra (con porta finestra e balcone e affaccio sul corsello) e l'altra alla destra con finestra ed affaccio su verde condominiale e pavimento posato in diagonale in ceramica 33,5X33,5. In fondo al corridoio si trova il bagno con wc, bidet, lavandino, vasca e attacco della lavatrice e pavimento 33,5X33,5 e rivestimento 20X20 fino all'altezza di 1,80 m.



I serramenti sono in legno con vetro singolo, presumibilmente gli originali degli anni '70, con tapparelle, le porte interne sono in legno laminato cieche, i balconi hanno pavimento in clinker 20X10.

Gli intonaci sono al civile tinteggiati, si è riscontrato nella camera con balcone la presenza di muffa in un angolo del soffitto forse dovuta al fatto che la casa era chiusa da più mesi.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono generati da una caldaia autonoma a gas installata in cucina, son presenti radiatori in alluminio, non è stato possibile provarne il funzionamento stante l'assenza di gas e di energia elettrica.

È presente un citofono e l'impianto elettrico sulla cui funzionalità non è possibile dichiarare nulla non essendo presente la fornitura di energia elettrica.

I soffitti sono alti 2,90 metri.

Come da atto di compravendita le unità immobiliari venivano acquisite con la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte a norma dell'art.1117 del C.C..

Al piano seminterrato, a cui si accede tramite la scala condominiale si trova la cantina con pavimento in cemento e tramite una porta nel corridoio condominiale si accede al garage di generose dimensioni chiuso da una basculante in lamiera non motorizzata ed al momento della visita non apribile in quanto bloccata, e dotato di una vasca per il lavaggio. Entrambe i locali hanno una altezza di 2,40 metri.

Esternamente si trova un corsello di buone dimensioni con pavimento in cemento, che permette agili manovre e consente di arrivare allo scivolo per risalire sulla pubblica via da un lato e dall'altro all'orto condominiale.

L'alloggio, forse anche dovuto al fatto che è disabitato da tempo, risulta essere scarsamente mantenuto, i serramenti non chiudono bene, in una camera vi è una macchia di muffa, non si sono potuti provare gli impianti. Di contro le parti comuni risultano in ordine, pulite e discretamente conservate ancorché datate.

Identificazione catastale

Comune censuario	Seniga (I607)
Tipologia catasto	Fabbricati
Identificativo fabbricato (unità principale)	Sezione NCT Foglio 9 Particella 230 Sub 2
Identificativo fabbricato (autorimessa)	Sezione NCT



Foglio 9

Particella 230

Sub 10

A questo si aggiungono:

Quota proporzionale parti comuni a norma art. 1117 C.C., beni comuni non censibili vano scale, scivolo e corsello, verde condominiale, orto condominiale, ex centrale termica.

Confini

L'unità abitativa confina a Nord parti comuni ed altri sub della particella 230, ad est e a sud vuoto sul cortile comune e a ovest vuoto sul giardino comune, la cantina a nord terrapieno, ad est e ad ovest altre ragioni della particella 230 ed a sud corridoio comune.

L'autorimessa confina a Nord ed a est con il cortile comune, a sud e ad ovest altri sub della particella 230.

Consistenza

Rilievo	Interno ed esterno
Diretto in loco	Senza collaboratore
Data del sopralluogo	11/07/2024

Criterio di misurazione

Sel – Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (abitazione)	mq 65,79	al 100%
Superficie secondarie		Indice mercantile %
Balconi	mq 8,52	50%



Impianti in dotazione

- | | |
|--|---|
| - Riscaldamento | presente, vetustà circa 20 anni
Autonomo con caldaia in cucina
Alimentazione a gas
Elementi radianti: radiatori in alluminio |
| - Condizionamento | assente |
| - Solare termico | assente |
| - Elettrico | presente, vetustà circa 30 anni |
| - Idraulico | presente, vetustà circa 30 anni |
| - Antifurto | assente |
| - Domotica | assente |
| - Antenna parabolica | presente |
| - Manutenzione fabbricato | sufficiente |
| - Manutenzione unità immobiliare | scarsa |
| - Classe energetica | non desumibile |
| - Esposizione prevalente dell'immobile | medio |
| - Luminosità dell'immobile | medio |
| - Panoramicità dell'immobile | minimo |
| - Funzionalità dell'immobile | massimo |



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1974-1976

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di Costruzione n. 33 del 07.12.1974:

Verbale di collaudo statico delle opere in C. A. del 9 Settembre 1976 a firma dell'Ing. Domenico Brunelli.

Richiesta Abitabilità in data 20 Novembre 1976.

Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Seniga in data 2 Dicembre 1976

Dichiarazione conformità impianto elettrico a regola d'arte parti comuni ed abitazione da parte della ditta EL di Fiameni Maurizio & C Snc del 9 dicembre 1996, per adeguamento impianti elettrici preesistenti

Convenzione derogativa di distanze tra confinanti del 11 novembre 1975.

Documentazione visionata	Richiesta Abitabilità del 20/11/1976
	Certificato di Abitabilità del 2/12/1976
	Elaborati grafici con sezioni e prospetti e piante ai piani, del 30/11/1974
	Collaudo statico opere in C. A. del 9/11/1976
	Convenzione derogativa del 11/11/1975
	Dichiarazione Conformità adeguamento impianti preesistenti
Fonte documentazione visionata	Comune di Seniga (BS)
Data verifica Urbanistica	15/04/2024-11/07/2024

Situazione Urbanistica



urbanistica, tuttavia una eventuale sanatoria comporta costi modesti che si possono considerare già assorbiti dalla riduzione del prezzo di acquisto all'asta.

Note

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

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

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

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al:

Foglio 9 Sezione NCT Particella 230

UNITA' PRINCIPALE:

Sub 2 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie totale 74 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq - Rendita € 238,60

AUTORIMESSA COPERTA:

Sub 10 - Categoria C/6 - Classe U - Consistenza 14 mq - Superficie Catastale 14 mq - Rendita € 16,63

Agli effetti catastali per entrambe i sub si precisa la seguente storia catastale:

UNITA' PRINCIPALE

In base a nota di variazione catastale del 23/01/2017 pratica BS 0010627 per Bonifica identificativo catastale (N2693.1/2017) si è passati dall'immobile predecessore Foglio 20 Particella 2258 subalterno 3 all'immobile attuale Sez. Urb. NCT foglio 9 Particella 230 subalterno 2 medesimo comune censuario di Seniga (BS) I607.

Variazione del 21/10/2015 Pratica BS0269381 Codifica Piano incoerente con cui è stata corretta l'indicazione dei piani passata da I-R agli attuali S1-T

AUTORIMESSA COPERTA:



In base a nota di variazione catastale del 23/01/2017 pratica BS 0010644 per Bonifica identificativo catastale (N2701.1/2017)) si è passati dall'immobile predecessore Foglio 20 Particella 2258 subalterno 11 all'immobile attuale Sez. Urb. NCT foglio 9 Particella 230 subalterno 10 medesimo comune censuario di Seniga (BS) I607

Variazione del 21/10/2015 Pratica BS0269426 Codifica Piano incoerente con cui è stata corretta l'indicazione dei piani passata da S all'attuale S1

Documentazione visionata Da siti web: Agenzia Entrate- Uff. Prov. Di Brescia

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Fabbricati
Scheda Catastale
Estratto mappa
Elenco immobili

Data verifica catastale 15/04/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Ind. I. André Petitpierre iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al N B 14 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso il Sito della 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 staggito.

Note

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

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



08/06/1978 al n. 9072 di formalità.

Usufrutto No

Nuda Proprietà No

B) Quota proporzionale di immobili:

Beni comuni, ma non censibili:

Nel rogito notarile di acquisto i beni non sono stati identificati catastalmente, ma vi si faceva menzione genericamente come “diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio di cui fanno parte come per legge (art.1117 Cod. Civ.), e per destinazione in ragione di 170/1000 per quel che attiene all’appartamento e 12/1000 per quel che attiene all’autorimessa”.

Condizioni limitanti (riferiti a tutti gli immobili della perizia)

- Servitù in scheda catastale viene indicata servitù passiva di passaggio sulla porzione del mappale condominiale destinata ad uso strada. Essa di fatto è la strada che permette di accedere in primis allo scivolo che porta ai garage ed all’accesso del condominio ed in secondo luogo permette di accedere alle unità immobiliari confinanti che viceversa risulterebbero intercluse, per tale motivazione si può parlare di servitù di fatto.
- Vincoli Convenzione derogativa di distanze tra confinanti del 11/11/1975 con la quale i confinanti lato nord Sig.ri Omissis e Omissis concedevano il permesso di realizzare l’edificio addossato al loro confine, di aprire numero 6 finestre prospicienti la loro proprietà e di costruire una gronda sporgente sulla proprietà, di contro il costruttore concedeva ai Sig.ri Omissis, in caso di ottenimento della licenza edilizia, “di costruire sul loro fondo in prosecuzione del fabbricato di loro proprietà avanzando verso nord in linea di confine”
- Oneri no
- Pesì no
- Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero Al momento dell’accesso in data 11/07/2024 il custode ha provveduto ad apporre i sigilli ai beni



5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi connessi con il suo carattere storico-artistico.

Si precisa che:

- Non vi sono contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- L'edificio rientra nell'area dei Parchi Regionali –Parco dell'Oglio Nord
- L'edificio si trova all'interno della fascia di rispetto pozzi e sorgenti
- Non vi sono vincoli ambientali;
- Non vi sono vincoli monumentali;
- Non vi sono domande giudiziali che possano essere di pregiudizio agli acquirenti;
- Non vi sono limitazioni d'uso rilevabili dagli atti di provenienza

Alla data del 26 Giugno 2024 come dichiarato dall'amministratore condominiale la situazione è la seguente:

- Gli esecutati hanno un debito nei confronti del Condominio al 27 giugno 2024 per spese condominiali arretrate totali pari a € 3.711,98;
- Il residuo delle spese condominiali dovute per l'anno 2023 è pari ad € 831,77;
- Il residuo delle spese condominiali anno in corso 2024 (preventivo) è pari ad € 786,69
- Non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora eseguite
- I millesimi di proprietà sono 181,13;



6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

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

Sino al 23 luglio 2024 l'immobile staggito risulta libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità già indicate precedentemente:

- Ipoteca volontaria iscritta al registro generale n. 24837 e registro particolare n. 5383 presentazione N 263 del 10/06/2011 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma e contro **Omissis (quota ½) e Omissis (quota ½)** per la complessiva somma di € 148.365,00. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto, ed è a garanzia del capitale finanziato di € 98.910,00 concesso con atto del notaio Giuseppe Cristaldi in data 31 Maggio 2011 N repertorio 50371 N raccolta 13368. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 9 particelle 230 sub 2 e 10). Detta ipoteca risulta iscritta sui mappali originari Foglio 20 mappale 2258 sub 3 e sub 11, da cui derivano a seguito di modifica per Bonifica identificativo catastale pratica n BS0010627 e pratica n. BS0010644 del 23/01/2017 le attuali particelle Foglio 9 particella 230 subalterno 2 e 10
- Pignoramento immobiliare registro particolare N 35427 registro generale N. 51218 del 20/11/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia il 23/10/2023 repertorio 9373 a favore di Olympia SPV srl contro **Omissis (quota ½) e Omissis (quota ½)** per la piena proprietà per la complessiva somma di € 83.092,24 oltre le spese ed interessi successivi al 1 Novembre 2021 sino al saldo. Tale pignoramento colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente perizia (foglio 9 particelle 230 sub 2 e 10).



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, dallo 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 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 ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata verifica 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 la valutazione 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 di valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una 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 la valutazione 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 di valore di mercato”.

Assunzioni limitative

Non vi sono assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso

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

CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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

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

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe, ed ad annunci immobiliari reperiti su siti specializzati quale www.immobiliare.it.

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

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe si è preso in considerazione anche le “quotazioni immobiliari OMI (2/2023)” raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore al metro quadrato come riportato nella tabella successiva.

LOTTO 1

Valutazione di unità immobiliare con cantina e autorimessa in struttura residenziale, Via Vie



Basse 7, Comune di Seniga (BS)

Quantificazione valore commerciale dell'immobile oggetto di stima

Si fa presente che il valore della quota proporzionale parti comuni (beni non censibili) a norma art. 1117 C.C. non verrà calcolato in quanto già valutato nei subalterni qui sotto esaminati e rappresentati

APPARTAMENTO identificato sezione urbana NCT al Foglio 9 Part. 230 sub. 2

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Abitazione	65,79 mq	100%	65,79 mq
Balconi	8,52 mq	50%	4,26 mq
Cantina	8,10 mq	40%	3,24 mq
Totale mq commerciali presunti			73,29 mq

AUTORIMESSA identificata sezione urbana NCT al Foglio 9 Part. 230 sub.10

	Sup. Lorda da rilievo mq	Indice mercantile	Sup. Commerciale mq
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	22,18 mq	50%	11,09mq
Totale mq commerciali presunti			11,09 mq

Valore economico immobile eseguito

		Mq commerciali	€/mq	Totale €
Sub 2	Valore immobile oggetto di stima	73,29	710,00 €	52.035,90 €
Sub 10	Valore immobile oggetto di stima	11,09	710,00 €	7.873,90 €

**Totale immobile oggetto di stima Lotto 1 (Foglio 9 Part. 230 sub. 2 e 10) = € 59.909,80
 (cinquantanovemilanovecentonove/80)**

Come già anticipato l'unità oggetto di stima non può essere suddivisa ulteriormente.



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

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori, sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e pubblicità degli immobili;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento immobiliare;
- Normale-lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di alienazione del bene;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data di aggiudicazione e il decreto di trasferimento;
- Normale-lungo periodo che intercorre tra la data del decreto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati a procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **15%**

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

VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

€ 59.909,80 – 15% = € 50.923,33

Arrotondato in € 50.920,00 (euro cinquantamilanovecentoventi/00)



8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al foglio 9 sezione NCT particella 230

Unità principale

Sub 2 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 238,60

Autorimessa coperta

Sub 10 Categoria C/6 Classe U Consistenza 14 mq Rendita Euro 16,63

E quote proporzionali di immobili

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 59.909,80** diconsi Euro cinquantanovemilanovecentonove/80

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 50.920,00** diconsi euro cinquantamilanovecentoventi/00

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

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



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Ind. Iunior André Petitpierre iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero B14, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli standard internazionali di valutazione (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 ne 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 per lo svolgimento della professione
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile
- Ha ispezionato di persona la proprietà
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: Borgosatollo, 24 Luglio 2024



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1 Visure catastali
- 2 Schede catastali
- 3 Elenco immobili
- 4 Atto d'acquisto Notaio Cristaldi
- 5 Ispezioni ipotecarie
- 6 Estratto mappa catastale
- 7 Listino dei valori Immobili e quotazioni immobiliari OMI (N° 2/2023)
- 8 Corrispondenza Amministrazione Condominiale
- 9 Documentazione comune di Seniga (BS), titoli autorizzativi
- 10 Certificato di Abitabilità
- 11 Elaborati fotografici degli esterni ed interni
- 12 Convenzione derogativa di distanze

La presente perizia è composta da 35 pagine di relazione e 50 pagine di allegati



Timbro e firma

