

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. 155/2022

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dott. Franchioni Stefano

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato Marco Verdi

con studio in Fontana n° 14- 20122 Milano

Tel 02-5454510

Mail segreteria@studioverdi .it

Esecutati:

Esperto incaricato

Geometra CHIARA LODA

Via O. Berlucci n° 10 Pompiano (BS) 25030

CF LDO CHR 82C43 B157K

Tel 030/7687358

Cell. 347/2608849

Mail. chiara@geomchiaraloda.net

Pec chiara.loda@geopec.it

- Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 5187
- Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 419
- CERTIFICAZIONE UNI 11558:2014- Livello AVANZATO, rilasciata dalla società TUV Thuringen Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024:2012 e regolamenti tecnici collegati;

Livel avanzato: N°: 01-IT-6011600059



Date

Nomina dell'esperto	14/07/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	29/07/2022
Richiesta proroga	26/09/2022
Accoglimento proroga	30/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	09/12/2022
Data ultima per presentazione valutazione	15/12/2022



Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO RIALZATO e comprensivo di piccola cantina al piano seminterrato.

Il tutto posto a Brescia (BS) Viale Caduti del lavoro n° 11, all'interno del condominio denominato "Miry 1".

Ubicazione

Comune di Brescia (BS) Viale Caduti del lavoro n° 11, all'interno del condominio denominato "Miry 1".

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio 59 mappale 155 sub. 2
CAT. A/2 Classe 4, 5,5 vani Rendita €. 326,66

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità dell'immobile: Non è frazionabile o divisibile

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 92.000,00 diconsì Euro Novantaduemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 65.000,00 diconsì Euro Sessantacinquemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità in oggetto (alloggio) è ubicato in un ampio condominio posto in una zona semi-periferica di Brescia e risulta collocata in un complesso plurifamiliare a destinazione residenziale composta da numerose unità per quanto di mia possibile conoscenza utilizzate come residenza.

Vista tale collocazione, le dimensioni delle unità, le caratteristiche, l'unità ha sufficienti possibilità di essere commercializzata, i tempi per la commercializzazione sono quindi preventivamente da considerare come MEDIO-LUNGHI.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si
Spese condominiali arretrate No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni



Assunzioni limitative
Condizioni limitative

No Si
 No Si

Indice

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



Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- *accesso UTE di Brescia per acquisizione scheda catastale immobile di Brescia in data 31/08/2022 e visure catastali storiche in data 01/08/2022;*
- *Richiesta effettuata in data 01/08/2022 presso l'Archivio Notarile di Brescia della copia dell'atto di provenienza (atto di compravendita) e ricevimento in data 05/08/2022 di tale atto;*
- *Richiesta del 22/08/2022 tramite lo sportello telematico del Comune di Brescia per richiesta pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto;*
- *Accesso effettuato in data 16/09/2022 presso gli uffici del Comune di Brescia per visionare le pe effettivamente riscontrate;*
- *In data 22/08/2022 tramite pec al Comune di Brescia, richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutata, ricevimento in data 23/08/2022, tramite pec, all'ufficio Servizi Demografici di Brescia per la verifica dello stato civile, residenza e stato di famiglia dell'esecutata;*
- *1° SOPRALLUOGO effettuato in data 20/08/2022 all'unità oggetto con la presenza del figlio e della nuora dell'esecutata;*
- *2° SOPRALLUOGO effettuato in data 12/09/2022 all'unità oggetto con la presenza dell'esecutata;*
- *Richiesta effettuata in data 25/08/2022 presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, comodato, ecc;*
- *Richiesta effettuata in data 22/08/2022 presso l'amministratore, delle eventuali pendenze nei confronti del condominio;*
- *Ricevimento in data 14/09/2022 da parte dell'amministratore della comunicazione relativa a pendenze, contratti di locazione e difformità;*
- *Ricevimento in data 29/08/2022 della richiesta di ulteriore documentazione per permettere all'area tecnica del Comune di Brescia di reperire le eventuali pratiche edilizie;*
- *Integrazione in data 17/10/2022, della sottoscritta dopo il reperimento dei dati di alcune pratiche edilizie rilasciate in data precedente al settembre 1967 (1961);*
- *Accesso effettuato in data 07/12/2022 presso gli uffici dell'Archivio di Stato per visionare le pratiche edilizie effettivamente riscontrate;*
- *Ricevimento in data 29/08/2022 tramite posta elettronica, della comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti di locazione, comodato, ecc;*
- *Richiesta proroga dei termini da parte della sottoscritta in 26/09/2022, accoglimento di tale proroga in data 30/09/2022;*
- *Richiesta effettuata dalla sottoscritta in data 05/12/2022 presso la pec dei servizi demografici del Comune di Brescia per la verifica del CF e relativa risposta del 07/12/2022;*
- *Stesura della relazione peritale dal 30/11/2022 al 09/12/2022;*
- *Consegna elaborato peritale 09/12/2022;*



Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia **BRESCIA**

Comune **BRESCIA**

Frazione

Località

Quartiere

Via **VIALE CADUTI DEL LAVORO**

Civico n. **n. 1**

Mappa geografica (intero complesso dove l'unità è posta)



N.B. immagine NON in scala



- Destinazione urbanistica dell'immobile**
RESIDENZIALE
- Tipologia immobiliare**
ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO RIALZATO e comprensivo di piccola cantina al piano interrato.
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO RIALZATO e comprensivo di piccola cantina al piano interrato.
- Tipologia edilizia unità immobiliari**
RESIDENZIALE
- Caratteristiche generali dell'immobile**
ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO RIALZATO e comprensivo di piccola cantina al piano interrato.
- Dimensione**
MEDIE DIMENSIONI
- Caratteri domanda e offerta**
SCARSA
- Forma di mercato**
LIBERO;
- Filtering**
- Fase del mercato immobiliare**
FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO
- Altro**



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO RIALZATO e comprensivo di piccola cantina al piano seminterrato.

Il tutto posto a Brescia (BS) Viale Caduti del lavoro n° 11, all'interno del condominio denominato "Miry 1".

Struttura e finiture:

La struttura dell'intero ampio fabbricato dove è posta l'unità in oggetto è del tipo tradizionale, costituita da muratura portante in laterizio misto a c.a. con solai in laterocemento, copertura in c.a.

Le murature interne non portanti sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate.

Finitura esterna pareti intonacate e successivamente tinteggiate.

Internamente gli ambienti presentano pavimentazione in graniglia di marmo. La pavimentazione e il rivestimento del bagno e della cucina è in ceramica, banchine e soglie in marmo, serramenti interni in legno e vetro, serramenti esterni in legno e vetro con tapparelle in legno.

Impianti

L'impianto idrotermosanitario, collegato con il teleriscaldamento è del con elementi radianti in ghisa, boiler elettrico per la produzione di acqua calda, con sanitari per il bagno in ceramica del tipo a pavimento, dotati di rubinetteria in acciaio.

Gli impianti elettrico e dell'illuminazione del tipo incassato e sottotraccia sono tutti di vecchia realizzazione ma sufficientemente dotati di prese, punti luce ed interruttori.

Confini alloggio:

Dati dedotti esclusivamente dalla scheda catastale in mio possesso; si precisa che l'elaborato planimetrico ed elenco subalternazione richiesti presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate non risultano reperibili:

X Nord altra unità immobiliare residenziale (altra proprietà);

X Est completamente libero;

X Sud completamente libero (corsello comune);

X Ovest altro complesso immobiliare presumibilmente residenziale (altra proprietà);

Calcolo superfici di proprietà ALLOGGIO

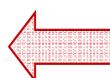
Alloggio:

Superficie principale ALLOGGIO piano RIALZATO: m^2 95,82

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Locali esterni- terrazza piano RIALZATO	m2 67,45	30 % = mq. 20,23
Locali CANTINA	m2 4,89	50 % = mq. 2,45

Superficie commerciale m^2 **118,50**



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Brescia è un comune italiano di circa 200.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Lombardia. È il secondo comune della regione per popolazione, dopo Milano, e rientra nei venti comuni più popolosi d'Italia.

L'economia provinciale e cittadina si divide tra industria, commercio, artigianato, servizi, agricoltura e turismo; come gran parte dell'economia del nord Italia, il complesso bresciano è costituito soprattutto da piccole-medie imprese, con la presenza di grandi industrie, che vanno dal settore alimentare a quello metalmeccanico.

La città di Brescia è suddivisa amministrativamente in 33 quartieri.

L'unità in oggetto è posto nel quartiere Chiusure di.

Il quartiere è delimitato a ovest, dal confine con il comune di Cellatica; a sud, da via Santellone, via Badia, via Vallecamonica e dalla ferrovia Brescia-Iseo-Edolo; a est, dal fiume Mella; a nord, da via Crotte e via Torricella di Sopra. Il territorio è caratterizzato dal rilievo collinare di Sant'Anna, appartenente al Parco delle colline.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SUFFICIENTE richiesta di IMMOBILI RESIDENZIALI simili (SOPRATTUTTO viste la collocazione); si ritiene quindi d'ipotizzare una SUFFICIENTE commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista SOPRATTUTTO la difficile situazione economica nazionale.

Aspetti POSITIVI:

-BUONA collocazione (zona semi-periferica di Brescia);

Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- buona presenza di locali liberi sul mercato immobiliare di circostante;
- vetustà delle unità immobiliari e dell'intero complesso dove le stesse sono collocate;
- presenza di spese condominiali;
- difformità catastali e edilizie riscontrate;



Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Si precisa che l'intero condominio dove è posta l'unità oggetto delle presente valutazione risulta edificata anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontati presso gli archivi del comune di Brescia risultano essere i seguenti:

- licenza edilizia n. 3191/61 del 06/09/1961 per "eseguire la costruzione di un fabbricato in Via Chiusure; dichiarato abitabile dal 23/05/1962 con licenza comunale del 25/06/1962.
- licenza edilizia n. 3652B/2932 del 1961 per "eseguire le varianti interne ed il garage relativo al progetto già approvato in data 15/12/1961 cn MN 3191/630/61";
- RELATIVAMENTE A QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA (relazione descrittiva delle opere interne così 'come definite dall'art 26) del 02/07/1986, si precisa che tale pratica è stata riscontrata presentata in data 03/07/1986 prot. n° 26279;

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

PGT visionabile e scaricabile Online (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/125681/dati-generalis>) Piano attuativo in variante al PGT del COMUNE DI BRESCIA denominato "Variante PAV 21- Comparto Milano - Comparto 4, Tomaselli e Immobiliare T&T sas"

Data verifica urbanistica (05/12/2022)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

CONFORME

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio.

Il P.G.T. è articolato dal Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole

- Documento di Piano: Il Documento di Piano definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT. Il Documento di piano deve anche prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, paesaggistico, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse. Ha anche lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune; tipicamente è il primo atto nella stesura del PGT.
- Piano dei servizi: Il Piano dei Servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal



documento di piano. Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.

- Piano delle regole: Il Piano delle regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale individuando le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

La Terza variante al PGT – Variante particolare al Piano delle Regole e alle NTA, ai sensi dell'art 13 della L.R 12/05 e s.m.i., avviata con deliberazione di G.C. n 673 del 6.11.2016, è stata adottata con deliberazione di C.C. n. 2 del 15.01.2018 approvata, con controdeduzioni alle osservazioni presentate, con deliberazione di C.C n . 35 del 16.4.2018

Destinazione da PGT: Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art. 81) - Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81) -06b IUF 0,60 mq/mq Rc 50% di Sf SPer 35 % di Sf.

- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

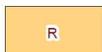
- Vincoli urbanistici:
- Vincoli ambientali:
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli amministrativi:



Estratto P.G.T. :



N.B. immagine NON in scala

 R Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

 06b IUF: 0,60 mq/mq Rc: 50% di Sf SPer: 35% di Sf



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto CHIARA LODA, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati;

NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Si precisa che l'intero condominio dove è posta l'unità oggetto delle presente valutazione risulta edificata anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontrati presso gli archivi del comune di Brescia risultano essere i seguenti:

- licenza edilizia n. 3191/61 del 06/09/1961 per "eseguire la costruzione di un fabbricato in Via Chiusure; dichiarato abitabile dal 23/05/1962 con licenza comunale del 25/06/1962.
- licenza edilizia n. 3652B/2932 del 1961 per "eseguire le varianti interne ed il garage relativo al progetto già approvato in data 15/12/1961 cn MN 3191/630/61";
- RELATIVAMENTE A QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA (relazione descrittiva delle opere interne così 'come definite dall'art 26) del 02/07/1986, si precisa che tale pratica è stata riscontrata presentata in data 03/07/1986 prot. n° 26279;

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Visto quanto sopra indicato prevalentemente nella tavola allegata alla relazione descrittiva delle opere interne così 'come definite dall'art 26 del 02/07/1986, si segnalano quindi le seguenti difformità edilizie:

- leggera diversa distribuzione degli spazi interni; più precisamente risulta una diversa collocazione di un'apertura interna (porta) e formazione di piccolo ripostiglio (corridoio);
- non risulta presente il passaggio- apertura interna che permetteva il collegamento con l'altra unità immobiliare posta in lato Est del condominio;

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

No

Si (opere interne) ed i costi indicativi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:



Visto quanto sopra meglio descritto, si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che preveda la richiesta di regolarizzazione delle opere interne.

- Si segnala che i costi indicativi per sanare le varie difficoltà interne riscontrate risultano essere:
 - rilievo generale con relativa restituzione grafica €. 1.500,00 (esclusa iva e cassa)
 - presentazione pratica edilizia in sanatoria €. 2.500,00 (esclusa iva e cassa)
 - Sanzione amministrativa stimata €. 2.000,00
 - Spese varie €. 250,00
 - Diritti segreteria €. 100,00
- Totale COMPLESSIVO (iva e cassa compresa) €. 7.474,00**



Rispondenza catastale

Ubicazione

Comune di BRESCIA VIALE CADUTI DEL LAVORO N° 11

Identificativi catastali:

Alloggio: Alloggio: NCT Foglio 59 mappale 155 sub. 2
CAT. A/2 Classe 4, 5,5 vani Rendita €. 326,66

Quota di proprietà: **1000/1000**

Si precisa che, nella visura storica qui allegata, viene inoltre indicato il C.F. _____ come codice fiscale collegato.

A tal proposito si riporta qui quanto verificato sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quanto indicato nella comunicazione ricevuta in data 07/12/2022 dai servizi demografici del Comune di Brescia:

The screenshot shows the Agenzia delle Entrate website interface. At the top is the logo and navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e Pa, L'Agenzia. A 'Servizi Online' sidebar is visible on the left. The main content area displays the breadcrumb path: 'Ti trovi in: Home / Servizi / Servizio di verifica del codice fiscale / Verifica del codice fiscale di persona fisica o di...'. The title is 'Risultato della verifica'. Below it, the text reads: 'La verifica per il codice fiscale _____ ha prodotto il seguente risultato: CODICE FISCALE VALIDO, NON PIU' UTILIZZABILE IN QUANTO AGGIORNATO IN ALTRO CODICE FISCALE'. A descriptive box on the left explains the service: 'Verifica codice fiscale di persona fisica o di soggetto diverso da persona fisica. Verifica e corrispondenza tra il codice fiscale e i dati anagrafici'.

This is another screenshot of the same website, showing a slightly different view of the 'Risultato della verifica' page. The breadcrumb path is: 'Ti trovi in: Home / Servizi / Servizio di verifica del codice fiscale / Verifica del codice fiscale di persona fisica o di...'. The main result text is: 'La verifica per il codice fiscale _____ ha prodotto il seguente risultato: CODICE FISCALE VALIDO'. The left sidebar and navigation menu are consistent with the previous screenshot.



Elenco documentazione visionata

SCHEDE CATASTALI
VISURE CATASTALI
ESTRATTO DI MAPPA

Data verifica catastale (gg/mm/aa) **05/12/2022**

A migliore individuazione di quanto qui analizzato si veda sia l'estratto mappa allegato sia quanto individuabile attraverso l'interrogazione effettuata sul "Geoportale della Provincia di Brescia- SIT Sistema Informativo Territoriale".

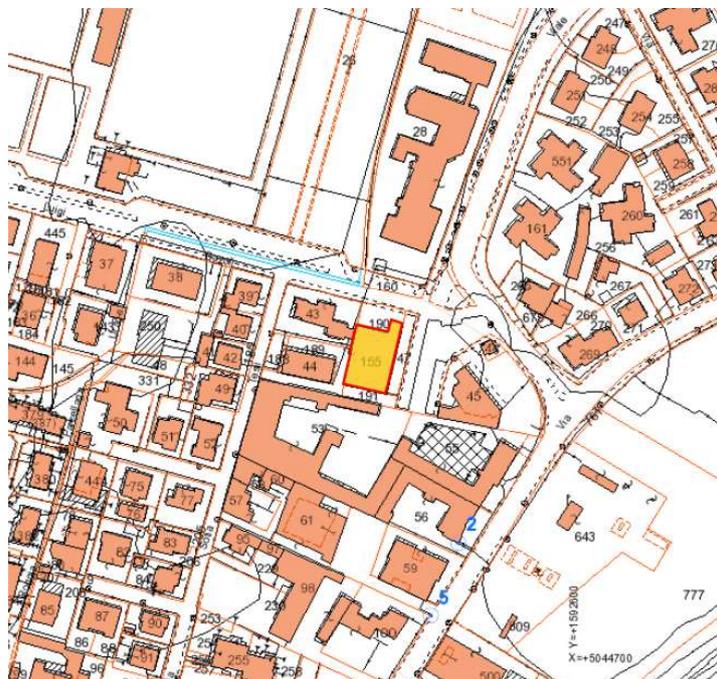
Estratto mappa Catastale (intero complesso immobiliare dove l'unità è posta)



N.B. immagine NON in scala



Estratto "S.I.T." intero complesso immobiliare dove le unità sono poste



N.B. immagine NON in scala



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto CHIARA LODA, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità immobiliare;

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

ALLOGGIO : la scheda catastale, risulta, DIFFORME rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto di mia possibile verifica si segnala quanto segue:

- leggera diversa distribuzione degli spazi interni; più precisamente risulta una diversa collocazione di un'apertura interna (porta) e formazione di piccolo ripostiglio (corridoio);

- collocazione di alcuni setti/pilastrini interni non graficamente indicati;

Nota Bene: i costi indicativi per rilievo dell'intera unità, successiva restituzione grafica e presentazione variazione scheda catastale corrispondono indicativamente a €. 500,00 (iva e cassa escluse).



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO DI DIVISIONE E VENDITA PER SCRITTURA PRIVATA.

Titolo di provenienza

Alla sig.ra l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto per atto di DIVISIONE E VENDITA PER SCRITTURA PRIVATA con sottoscrizione autenticata in Notaio Pozzati Ruggero 16/04/1988 rep.n. 16966/16976, raccolta n° 8843 trascritto a Brescia il 19/04/19688 ai nn. 10841/7288.

Estratto dall'atto del Notaio Pozzati Ruggero 16/04/1988 rep.n. 16966/16976, raccolta n° 8843 trascritto a Brescia il 19/04/19688 ai nn. 10841/7288.

I Sigg. in primo luogo:
procedono alla divisione degli immobili di cui in premessa facendosi se seguenti assegnazioni.

Alla Sig.ra per la quota di 22/120

Alla Sig.ra a per la quota di 15/120

Al Sig. per la quota di 68/120

Alla Sig.ra per la quota di 15/120, che a titolo di divisione accettano il seguente immobile:

identificato alla partita 14346 foglio 9 mappale 1879 sub. 2 Via Caduti del lavoro 11

alla Sig.ra

alle Sig.ra

in secondo luogo i Sigg. per la quota di 22/120, per la quota di 68/120 e per la quota di 15/120, alla che accetta ed acquista la quota complessiva di 102/120 dell'unità con il sub. 2 per il prezzo di che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto per l'intero e per la quale rilascia quietanza a saldo.

- Patti :

- Per l'individuazione dei confini si fa espressamente riferimento a quelli risultanti dalla mappe catastali;
- Rinunciano i contraenti all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto;
- Si garantiscono reciprocamente la piena ed esclusiva disponibilità di quanto in oggetto nonché la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi vincoli ed oneri;
- I contraenti si dichiarano a conoscenza che sugli immobili in oggetto gravano:
 - o Sequestro conservativo-----
 - o Pignoramento-----
- Il possesso materiale è stato conferito prima d'ora. Gli effetti attivi e passivi decorrono da oggi;
- Le spese del presente atto sono a carico delle parti come per legge;
- Per l'individuazione dei confini si fa espressamente riferimento a quelli risultanti dalla mappe catastali;
- Le parti chiedono che il presente atto sia conservato in modo permanente tra gli atti di raccolta del Notaio che autenticcherà le firme.
- Situazione urbanistica: ----- dichiarano che le opere sono state anteriormente al 01/09/1967 e che in data 02/07/1986 è stata presentata al Sindaco la relazione descrittiva delle opere interne. Fermo restando che quanto in atto è stato costruito e ultimato comunque entro il 01/10/1983 senza alcuna ulteriore variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, sanatorie-----



- Ai fini dell'applicazione previste dall'art 2 del DL 07/02/1985 n° 12----- la parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione; la parte acquirente dichiara di non possedere altro fabbricato destinato ad abitazione nel Comune dove è situato l'immobile acquistato, di risiedere nel comune di Brescia, di voler adibire l'immobile acquistato a propria abitazione ; di non aver usufrutto prima d'ora delle agevolazioni previste dal 1 comma art. 2 del citato DL----
- -----
- Le Sig.re _____ dichiarano di essere vedove;

X Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

X Servitù Nessuna di mia conoscenza ne citata nell'atto di provenienza.

- Vincoli
- Oneri
- Pesi

X Gravami

Riscontrabili dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Rocco Mancuso di Lecce del 04/05/2022:

- Ipoteca volontaria n°5035 RP 731 del 09/02/2012 a favore della _____, contro _____ per la piena proprietà- debitore non datore di ipoteca _____ atto Cairoli Elena del 31/01/2012 per _____ per sorte capitale, durata 15 anni.
- Ipoteca giudiziale n° 39966 Reg partic n° 6473 del 11/09/2017 a favore di banca _____ di Brescia contro _____ per la piena proprietà- Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia del 07/09/2017 per €. _____ di cui €. _____ per sorte capitale.
- Pignoramento immobiliare n° 15773 Reg Genern° 10577 del 08/04/2022 Reg. partic- a 28361/19267 del 22/06/2022- a favore di _____ s.p.a. contro _____ nata a _____ per la piena proprietà- notifica ufficiale giudiziario di Brescia del 17/03/20222 sino alla concorrenza di €. _____ oltre interessi e spese.

X AGGIORNAMENTO Gravami

Riscontrabili dall'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta in data 06/12/2022 (vedi documentazione allegata).

Nessun altro gravame riscontrato nell'aggiornamento effettuato dal sottoscritto alla data del 06/12/2022 (vedi documentazione allegata)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato

Si precisa che l'unità risulta alla data del mio sopralluogo occupata dal Sig.ra _____



A tal proposito si allega anche la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate riportante l'esito NEGATIVO della ricerca di contratti di locazione e/o comodato registrati;

In data 23/08/2022 tramite pec il Comune di Brescia mi inviava dall'ufficio Servizi Demografici di BRESCIA i vari certificati per la verifica dello stato civile, residenza e stato di famiglia dell'esecutato;
Si segnala che da quanto riscontrabile da tale documentazione:

Cognome

Comune di

Risulta di stato libero

(ASSENTE).

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Risulta iscritta all'indirizzo:

Vedi certificato allegato rilasciato dall'Ufficio servizi demografici del Comune di BRESCIA.

NOTA BENE: si precisa che il codice fiscale qui indicato risulta differente da quello riscontrabile sia nell'atto di provenienza che sulla visura catastale.

Relativamente ad eventuali spese condominiali arretrate in data 14/09/2022, il sottoscritto ha ricevuto la seguente comunicazione dall'amministratrice:

- "Buongiorno con riferimento alla vostra richiesta comunico che:
 - Ad oggi non ci sono pendenze, la signora _____ ha saldato il preventivo esercizio dal 1.5.2021/30.4.2022 e sono in procinto di fare la chiusura del consuntivo.
 - Non sono in possesso di contratti di locazione dei locali in oggetto.
 - Non sono in possesso di eventuali pratiche edilizie e/o comunicazioni che riguardino le unità in oggetto o l'intero condominio.
 - Il condominio ha approvato i lavori relativi al Superbonus 110% ci cui vi allego il verbale di assemblea con l'approvazione, il riferimento del tecnico è il geom.Resto a disposizione per qualsiasi altra vostra richiesta e porgo cordiali saluti"

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 con il suo carattere storico- artistico.

Nessuna di mia conoscenza.

Formalità, vincoli, oneri a 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.



- Ipoteca volontaria n°5035 RP 731 del 09/02/2012 a favore della Banca contro
per la piena proprietà-
debitore non datore di ipoteca 1- atto Cairoli
Elena del 31/01/2012 per per sorte capitale, durata 15 anni.
- Ipoteca giudiziale n° 39966 Reg partic n° 6473 del 11/09/2017 a favore di banca
di Brescia contro per la
piena proprietà- Decreto Ingiuntivo Tribunale di Brescia del 07/09/2017 per €. di cui €.
per sorte capitale.
- Pignoramento immobiliare n° 15773 Reg Genern° 10577 del 08/04/2022 Reg. partic- a 28361/19267 del
22/06/2022- a favore di contro nata a
Nave (BS) per la piena proprietà- notifica ufficiale
giudiziario di Brescia del 17/03/20222 sino alla concorrenza di €. oltre interessi e spese

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

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.

Si

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

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

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

Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili per unità immobili-alloggio

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

La presente valutazione è redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; più precisamente trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.

La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI:

- Immobilabile di confronto A:
Ampio appartamento sviluppato al piano primo. Superficie commerciale complessiva circa Mq. 125.
Stato di manutenzione edificio ed immobile 7 (BUONO).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 50%
Prezzo proposto di vendita €. 154.000,00
- Immobilabile di confronto B:
Ampio appartamento sviluppato al piano primo. Superficie commerciale complessiva circa Mq. 92
Stato di manutenzione edificio ed immobile 6 (SUFFICIENTE).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 50%
Prezzo proposto di vendita €. 125.000,00

Si precisa che:

- Essendo le unità (comparabili) attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE ed essendo le stesse sul mercato (in vendita) da tempo (mercato meno attivo rispetto agli appartamenti visto il diverso impegno d'investimento), viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 15 punti percentuali (QUINDICI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.
Comparabile A: €. 154.000,00 –indicativamente il 15% = €. 130.000,00
Comparabile B: €. 125.000,00 –indicativamente il 15% = €. 105.000,00
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione edificio e Stato manutenzione immobile pari a 3- DA RISTRUTTURARE.
- Visto le caratteristiche e posizione dei comparabili qui utilizzati viene attribuito un'incidenza percentuale (PESO COMPARABILE) del 50% per il comparabile A e del 50% per il comparabile B;
- I coefficienti correttivi qui utilizzati (attribuiti alle superfici accessorie) risultano quelli scaturiti dal mercato;
- Saggio livello di piano 2% (percentuale di variazione del prezzo degli immobili a salire od allo scendere di piano. E' un dato rilevato fra le consuetudini locali ed è normalmente positivo. Diventa positivo nel caso di immobili con ascensore.

Vedi l'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO															
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI					Assunzioni										
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s= saggio annuale di variazione dei prezzi		1%								
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	i= livello di piano		-2%								
Nominativo / repertorio					Prezzo medio di mercato l/mq.		I 1000,00								
Comune		Brescia	Brescia	Brescia	Prezzo area esterna		I 500,00								
Indirizzo		Viale Caduti Del lavoro	Via dei Maggini	Viale Caduti Del lavoro n. 11	Costo di ricostruzione a nuovo l/mq.		I 1100,00								
Zona		Periferica	Periferica	Periferica	Criterio di misurazione SEL										
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B							
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento	Prezzo di mercato (euro)	I	130 000,00	I	105 000,00						
Stato dell'immobile		Ristrutturato	Usato	Da ristrutturare	Data (mesi)	-I	108,33	-I	87,50						
Prezzo di mercato (euro)		I 130 000,00	I 105 000,00		Livello di piano	-I	2 600,00	-I	2 100,00						
Data (mesi)		0	0	0	Superficie principale (mq)	I	1051,35	I	1051,35						
Livello di piano (n)		1	1	1	Superficie esterna (mq)	I	500,00	I	500,00						
Superficie principale (mq)		115	85	96	Stato di manutenzione esterna (I)	I	500,00	I	500,00						
PORTICO		40%			Stato di manutenzione interna (I)	I	7 800,00	I	7 800,00						
TAVERNA		70%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B							
SOTTOTETT		30%			Prezzo di mercato (euro)	I	130 000,00	I	105 000,00						
BALCONE		30%	8	8	Data (mesi)										
CANTINA		30%			Livello di piano										
ACCESSORI ESTERNI		50%			Superficie principale (mq)	-I	5 356,65	I	28 549,53						
POSTO AUTO		15%	15		Superficie esterna (mq)										
CANTINA		50%	8	8	Stato di manutenzione edificio (I)	-I	2 000,00	-I	1 500,00						
CANTINA		50%			Stato di manutenzione immobile (I)	-I	31 200,00	-I	23 400,00						
RETRO		10%			Prezzo corretto		I 91 443,35	I 108 649,53							
ALTRO		0%			Peso comparabile(%)		50%	50%							
Stato di man. ne edificio		7	6	3	VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			I 100 000							
Stato di man. ne immobile		7	6	3	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)										
Superficie commerciale		123,65	91,40	118,56	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			I 843,49							
					Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			-15,65%							
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 843,49			VALORE ASSUNTO
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM. TOTALE	VALORE COMM. LE	
								K1	K2	K3	K4				
1	59	155	2	A/2	Appartamento	1	3	PIANO	finiture	Destin.	I 843,49	118,50	199 953,61	100 000,00	

Alloggio.

COSTI indicativi per sanare le varie difformità edilizie-catastali risultano essere:

Spese varie di sanatoria e ripristini

€. 7.474,00 compresi cassa e iva

Aggiornamento catastale alloggio

€. 640,00 compresi cassa e iva

Quota spese amministratore

€. 0,00

Totale SPESE- DEDUZIONI

€. 8.114,00 compresi cassa e iva

Valore COMPLESSIVO SOPRA RISCONTRATO €. 100.000,00

TOTALE COSTI DA DEDURRE 91.886,00 (comprese iva e cassa)

Valore COMPLESSIVO ASSUNTO approssimato €. 92.000,00

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01/01

Per quanto concerne:

Comune di BRESCIA VIALE CADUTI DEL LAVORO N° 11

Identificativi catastali:

Alloggio: *Alloggio: NCT Foglio 59 mappale 155 sub. 2
CAT. A/2 Classe 4, 5,5 vani Rendita € 326,66*

Quota di proprietà: 1000/1000

Il più probabile **VALORE IN LIBERO MERCATO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 92.000,00 dicono Euro Novantaduemila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile **VALORE DI PRONTO REALIZZO** viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 65.000,00 dicono Euro Sessantacinquemila/00

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

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

