

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 SEZIONE SPEC. IMPRESA

Liquidazione Coatta Amministrativa 201/2019

Commissario Liquidatore:

Dott. Silvio Marchini
via Fratelli Rosselli n. 15
25030 – Lograto (Bs)
PEC:

Esperto incaricato:

Arch. Massimo Colosio
via Manzoni n. 47
25126 – Brescia (Bs)
Mail: m.colosio@emmecipiu.it
PEC: architettocolosio@pec.it

Timbro e Firma



Indice

1. Identificazione riepilogativa dei lotti	3
2. Fasi, accertamenti e date delle indagini	4
3. Lotto 1/2	5
3.1. Inquadramento Immobile	5
3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.3. Audit documentale e Due Diligence	14
3.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica	14
3.3.2. Rispondenza catastale	18
3.3.3. Verifica di titolarità	20
3.3.4. Verifica congruità contratti di locazione	20
3.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	21
3.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	22
3.6. Analisi estimativa	23
3.7. Riepilogo dei valori di stima	24
3.8. Dichiarazione di rispondenza	25
3.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	26
4. Lotto 2/2	27
4.1. Inquadramento Immobile	27
4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	30
4.3. Audit documentale e Due Diligence	34
4.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica	34
4.3.2. Rispondenza catastale	37
4.3.3. Verifica di titolarità	39
4.3.4. Verifica congruità contratti di locazione	39
4.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	40
4.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	41
4.6. Analisi estimativa	42
4.7. Riepilogo dei valori di stima	43
4.8. Dichiarazione di rispondenza	44
4.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	45
5. Bibliografia	46

1. Identificazione riepilogativa dei lotti

Lotto	1/2
Ubicazione:	Ospitaletto (Bs), via I° Maggio n. 3
Identificativi catastali:	Sez. Urb. NCT, Fg. 8, p.IIa n. 13, sub. 7, cat. B/1
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	€ 455.519,60
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	€ 378.000,00
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA
Audit documentale e Due Diligence	<input type="checkbox"/> Conformità edilizia <input type="checkbox"/> Conformità catastale <input checked="" type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Immobile occupato <input type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Lotto	2/2
Ubicazione:	Ospitaletto (Bs), via Gorizia n. 1
Identificativi catastali:	Sez. Urb. NCT, Fg. 4, p.IIa n. 660, sub. 8, cat. A/2
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile:	No
Più probabile valore in libero mercato:	43.972,01 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	39.500,00 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA
Audit documentale e Due Diligence	<input checked="" type="checkbox"/> Conformità edilizia <input checked="" type="checkbox"/> Conformità catastale <input checked="" type="checkbox"/> Conformità titolarità
Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente	<input checked="" type="checkbox"/> Immobile occupato <input checked="" type="checkbox"/> Spese condominiali arretrate <input checked="" type="checkbox"/> Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

2. Fasi, accertamenti e date delle indagini

Operazione	Data
Nomina dell'esperto	21/09/2019
Visura ipotecaria conservatoria	28/09/2019
1o Sopralluogo preliminare immobile	08/10/2019
Reperimento dati catastali	08/10/2019
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Ospitaletto	23/10/2019
Reperimento dati catastali	14/11/2019
Accesso atti Ospitaletto	26/11/2019
Visura ipotecaria conservatoria	27/11/2019
2o Sopralluogo immobili di Ospitaletto	28/11/2019
Visura ipotecaria conservatoria	02/12/2019
Conclusione indagine peritale	02/12/2019
Consegna della perizia	02/12/2019

3. Lotto 1/2

3.1. Inquadramento Immobiliare

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Ospitaletto
Indirizzo: Via I° Maggio n. 3

Zona:

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova ad est del centro storico di Ospitaletto al limite fra zona residenziale ed artigianale. Trattasi di area a destinazione residenziale/artigianale di recente formazione caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari da 1 a 2 piani fuori terra e da capannoni industriali. Le principali arterie di collegamento sono di facile e rapido accesso, i principali servizi di vicinato sono posti nelle immediate vicinanze.

Estratto Ortofoto:**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area a destinazione mista residenziale/artigianale.

Tipologia immobiliare:

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato usato indipendente".

Tipologia edilizia dei fabbricati:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato singolo".

Tipologia edilizia unità immobiliari:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali delle unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "scuola".

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio
Partizione verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Struttura lignea in lamellare ed assito in legno d'abete trattato
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in alluminio con doppio vetro
Impianto elettrico	Industriale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con pavimento radiante alimentato da caldaia a gas metano e impianto a pannelli solari
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	1 fuori terra + interrato

Dimensione:

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

- Piccola
 Media
 Grande

Caratteri domanda e offerta:

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore:

Società/Società

Motivo d'acquisto:

- Prima abitazione
- Seconda abitazione
- Investimento

Forma di mercato:

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

Filtering:

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato attuale mostra una fase incrementale delle compravendite con prezzi stabili (o lieve aumento) con tempi di vendita medi stimati in circa 7/8 mesi.

3.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato identificabile tipologicamente come edificio scolastico, confina a nord con un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ma funzionalmente separata.; il corpo di fabbrica si sviluppa su di un solo piano fuori terra con accesso principale tramite un vialetto pedonale da via I° Maggio. Nel piano interrato a cui si accede da una scala interna e da un montacarichi con ingresso dall'esterno troviamo gli ambienti di servizio ed i locali tecnici.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Ospitaletto (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	8	13	7	B/1	U	1645 mc	464 mq	1.189,40 €

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio così come riportato nell'atto di compravendita.

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

Confini

Nord: confina con altro edificio della stessa proprietà;

Est: confina con altra proprietà;

Sud: confina con via I°Maggio;

Ovest: confina con via XXV Aprile;

Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 28/11/2019 è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza dei rappresentanti si è potuto visionare e rilevare internamente i locali e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative e con la planimetria catastale ultima al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- la Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile staggito segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 28/11/2019.

Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Ambienti abitabili			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	308,60	1,00	308,60
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			308,60

Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	0,00	0,30	0,00
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,40	0,00
Portici e patii	30,90	0,30	9,27
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	844,50	0,10	84,45
Totale parziale			93,72

Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Cantine, Soffitte e Locali accessori comunicanti con i vani principali	120,70	0,50	60,35
Cantine, Soffitte e Locali accessori non comunicanti con i vani principali	0,00	0,20	0,00
Box in autorimessa collettiva	0,00	0,45	0,00
Box non comunicanti con i vani principali	0,00	0,50	0,00
Box comunicanti con i vani principali	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
Totale parziale			60,35

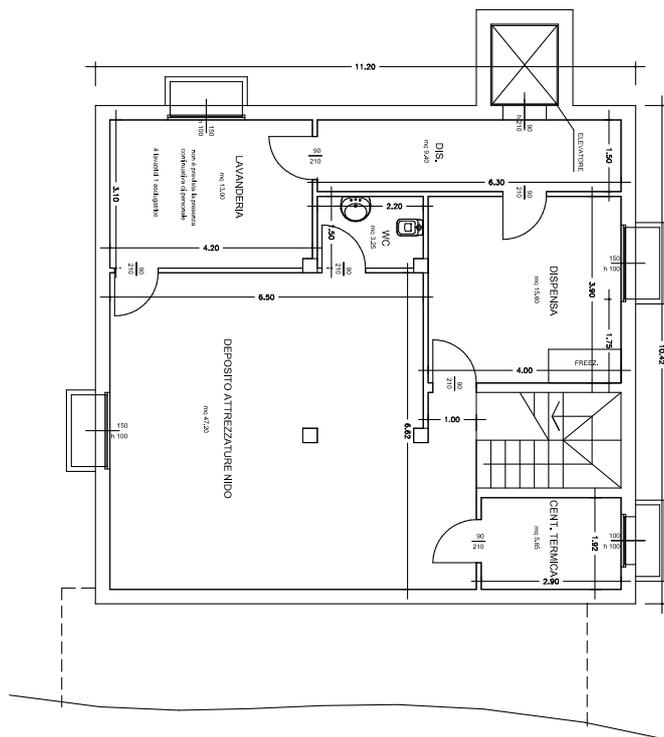
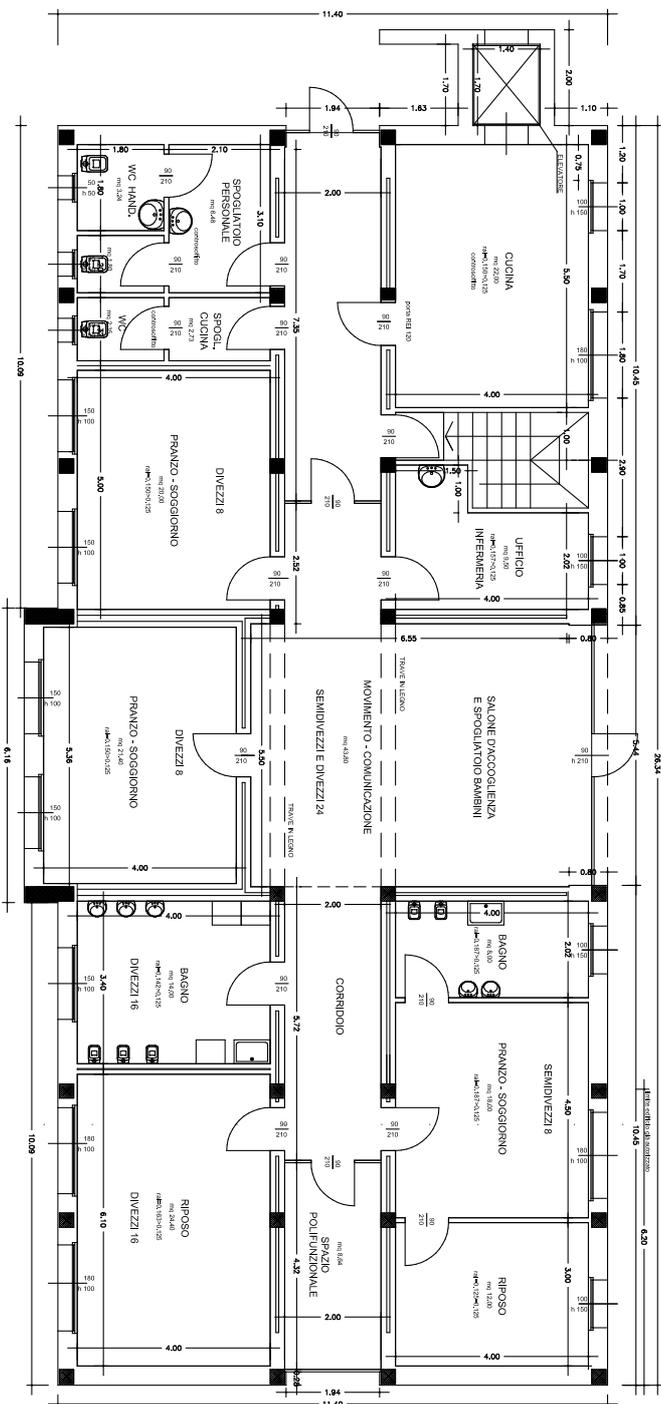
Superficie commerciale TOTALE 462,67

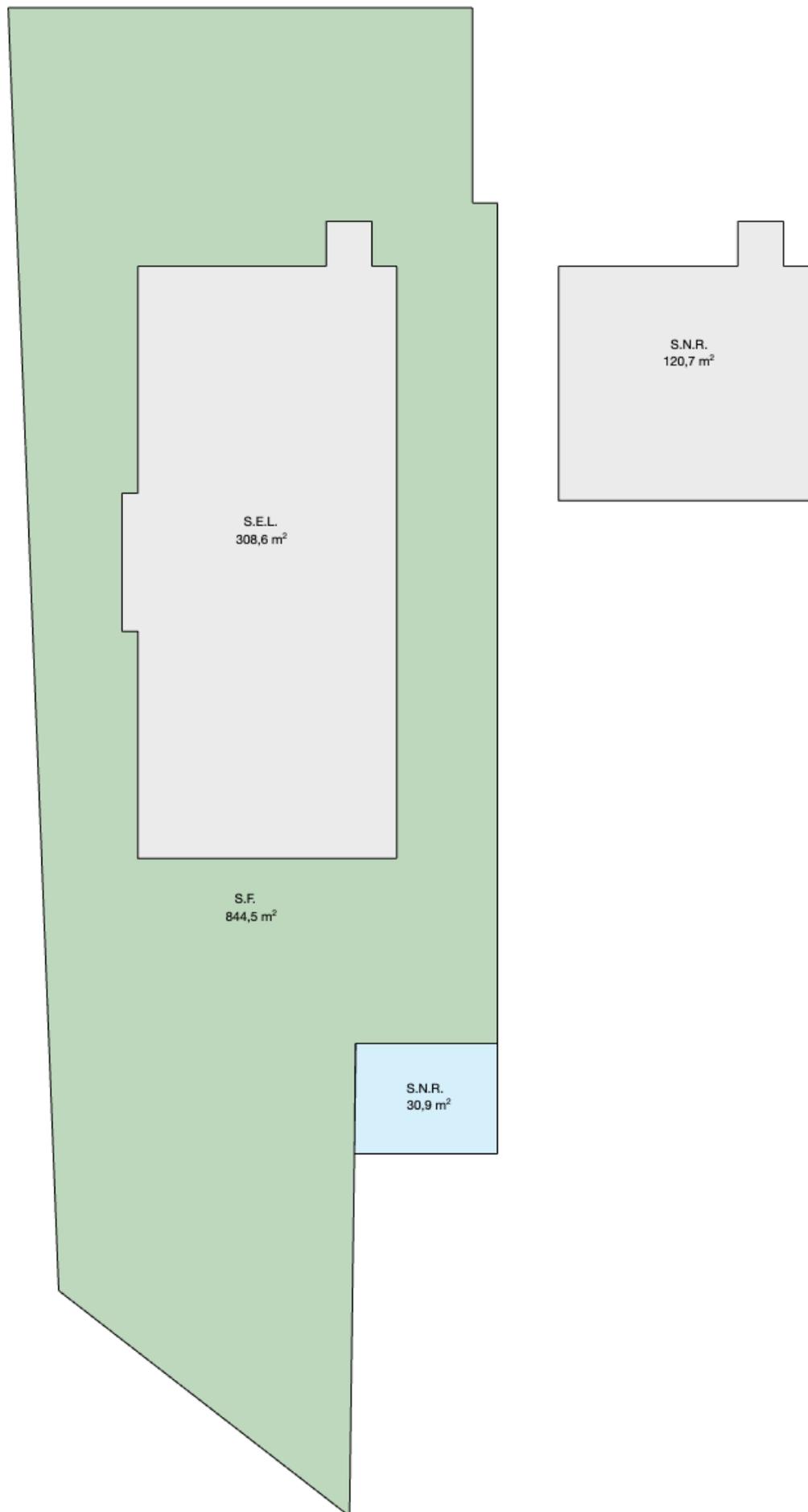
PIANO TERRA:

Accoglienza	43,8 mq
Spazio Polifunzionale	8,6 mq
Riposo	12,0 mq
Pranzo	18,0 mq
W.C.	8,0 mq
W.C.	14,0 mq
Ufficio Infermeria	9,5 mq
Pranzo	20,0 mq
Cucina	22,0 mq
Spogliatoio + W.C.	16,6 mq

PIANO INTERRATO:

Deposito attrezzature nido	47,2 mq
Dispensa	15,6 mq
Centrale termica	5,9 mq
Lavanderia	13,0 mq
Disimpegno	9,4 mq





Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Ospitaletto nella zona ad est del centro storico, sul confine tra area residenziale ed artigianale e a circa 500 m dai principali servizi di vicinato. L'unità immobiliare si presenta come edificio isolato di un solo piano fuori terra dotato di interrato. La costruzione dell'edificio risale al 2006. Da via I° Maggio si accede alla struttura tramite un vialetto pedonale ad uso esclusivo. Ad oggi l'immobile è accatastato come scuola ed utilizzato come asilo nido privato.

L'unità immobiliare esternamente si presenta in un discreto stato manutentivo generale, sono presenti in alcuni punti degli ammaloramenti degli intonaci dovuti probabilmente ad umidità di risalita, sono presenti in facciata alcune crepe negli intonaci non dovute a lesioni strutturali, ma a probabili assestamenti. I tamponamenti esterni, soprattutto del lato nord necessitano di essere ritinteggiati. Il solaio del primo impalcato è in laterocemento, il solaio di copertura è realizzato con una struttura lignea in lamellare d'abete. I tamponamenti interni sono in laterizio finiti con intonaco al civile tinteggiato. L'impianto elettrico è del tipo "industriale". Il riscaldamento è autonomo alimentato mediante caldaia a gas metano e riscaldamento a pavimento. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed oscuramento con tapparelle interne. Le porte interne sono realizzate con struttura in profili d'alluminio con pannello liscio laminato di tamponamento. La struttura portante dell'edificio è in C.A. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato e linoleum.

Il bagni hanno dotazioni standard specifiche per tipologia d'utenza: Lo stato d'usura dei sanitari è medio con vetustà di circa 12 anni.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento:

Presente, del tipo radiante a pavimento alimentato con caldaia a gas metano. L'impianto è autonomo.

Vetustà impianto circa 13 anni.

Impianto idraulico:

Presente con vetustà di circa 13 anni.

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:

Presente, del tipo industriale.

Vetustà impianto circa 13 anni.

Impianto di condizionamento:

Presente del tipo a split con unità esterna, ma di proprietà dell'attuale locatario.

Manutenzione del fabbricato:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Nel complesso lo stabile dal punto di vista strutturale ed edilizio in genere non presenta particolari emergenze.

Manutenzione dell'unità immobiliare:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi:

- Minima

- Media
- Massima

Inquinamento:

- Atmosferico
- Acustico
- Elettromagnetico
- Ambientale

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso in esame l'unità ha un'esposizione prevalente a Est - Ovest che può considerarsi corretta vista la distribuzione interna e la tipologia di attività svolta all'interno dell'immobile.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Luminosità dell'immobile:

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Panoramicità dell'immobile:

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Funzionalità dell'immobile:

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali

ed alla modalità di posa in opera.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Classe Energetica:

L'unità immobiliare dalle verifiche effettuate non risulta accatastata nei registri del CENED.

3.3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

3.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

L'unità immobiliare periziata è stata ultimata nel 2006.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Ospitaletto (Bs), al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come riportato nelle visure storiche catastali, sono state rintracciate le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso di Costruire n. 7676 del 16 marzo 2005;
- Richiesta di Agibilità prot. 18542 del 05 settembre 2005;
- Autorizzazione sanitaria prot. 02/05/259 del 14 novembre 2005;

Situazione urbanistica:

Il comune di Ospitaletto è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 11/11/2014.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT, Fg. 8, p.lla n.13 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Attrezzature Socio-Sanitarie (N.T.A. PdS)"

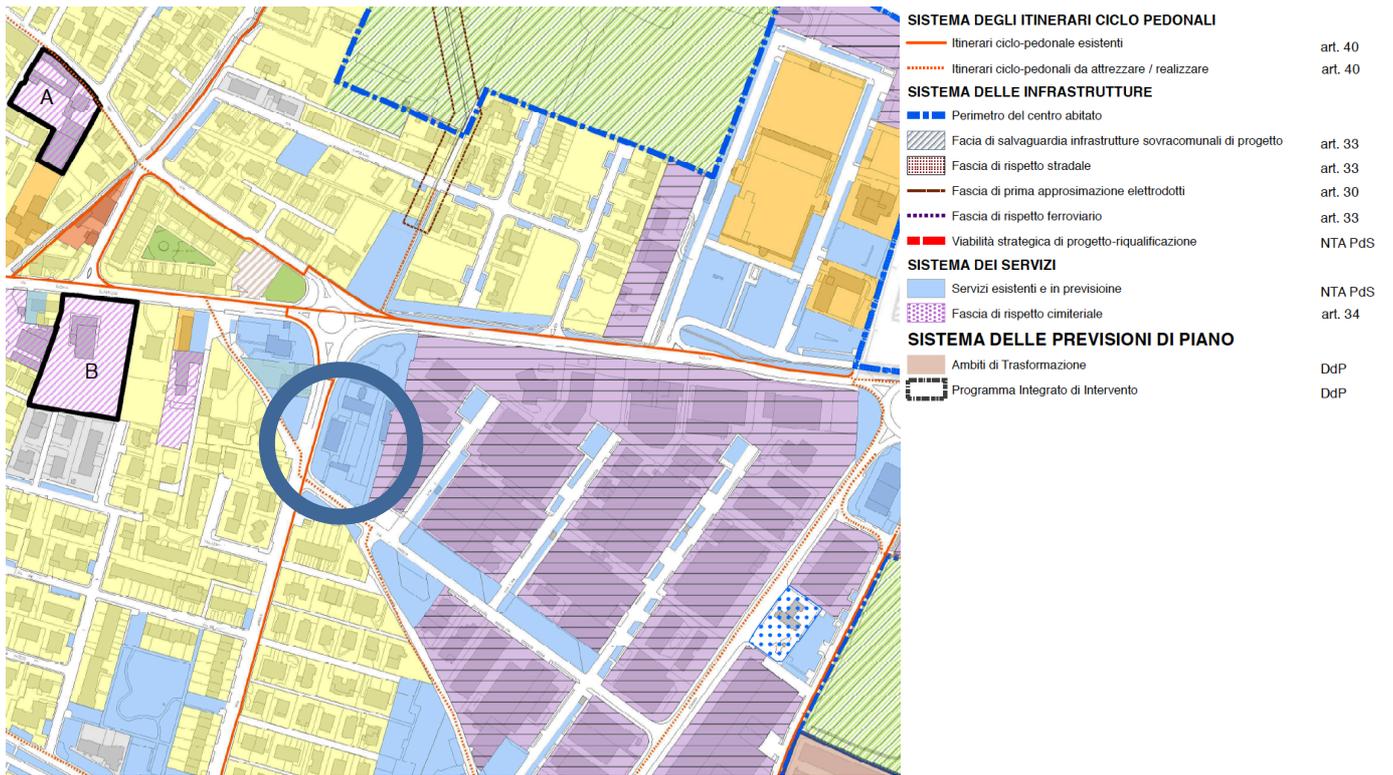
- Convenzione urbanistica
- Cessione di diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche:

- Vincoli urbanistici: (vedi N.T.A. PdS del PGT vigente)
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente:

- Piano delle Regole: Tavola n. PR02b - Ambiti del tessuto urbano consolidato;
- Piano dei Servizi: Tavola n. PS03 - Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti ed in previsione;



Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la **non regolarità** edilizia urbanistica della costruzione e la **non conformità** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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 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

3.3.2. Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	8	13	7	B/1	U	1645 mc	464 mq	1.189,40 €

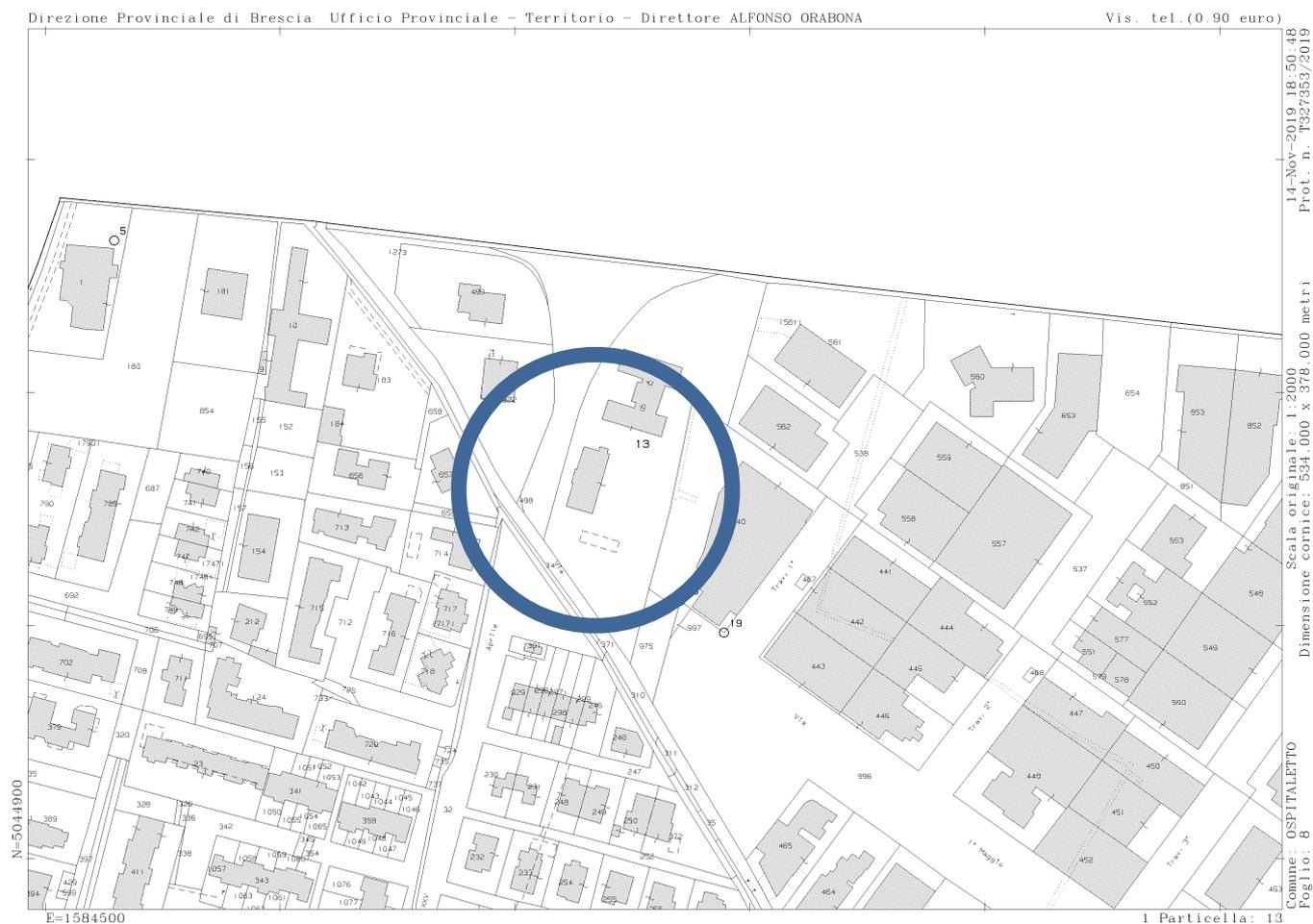
Documentazione visionata:

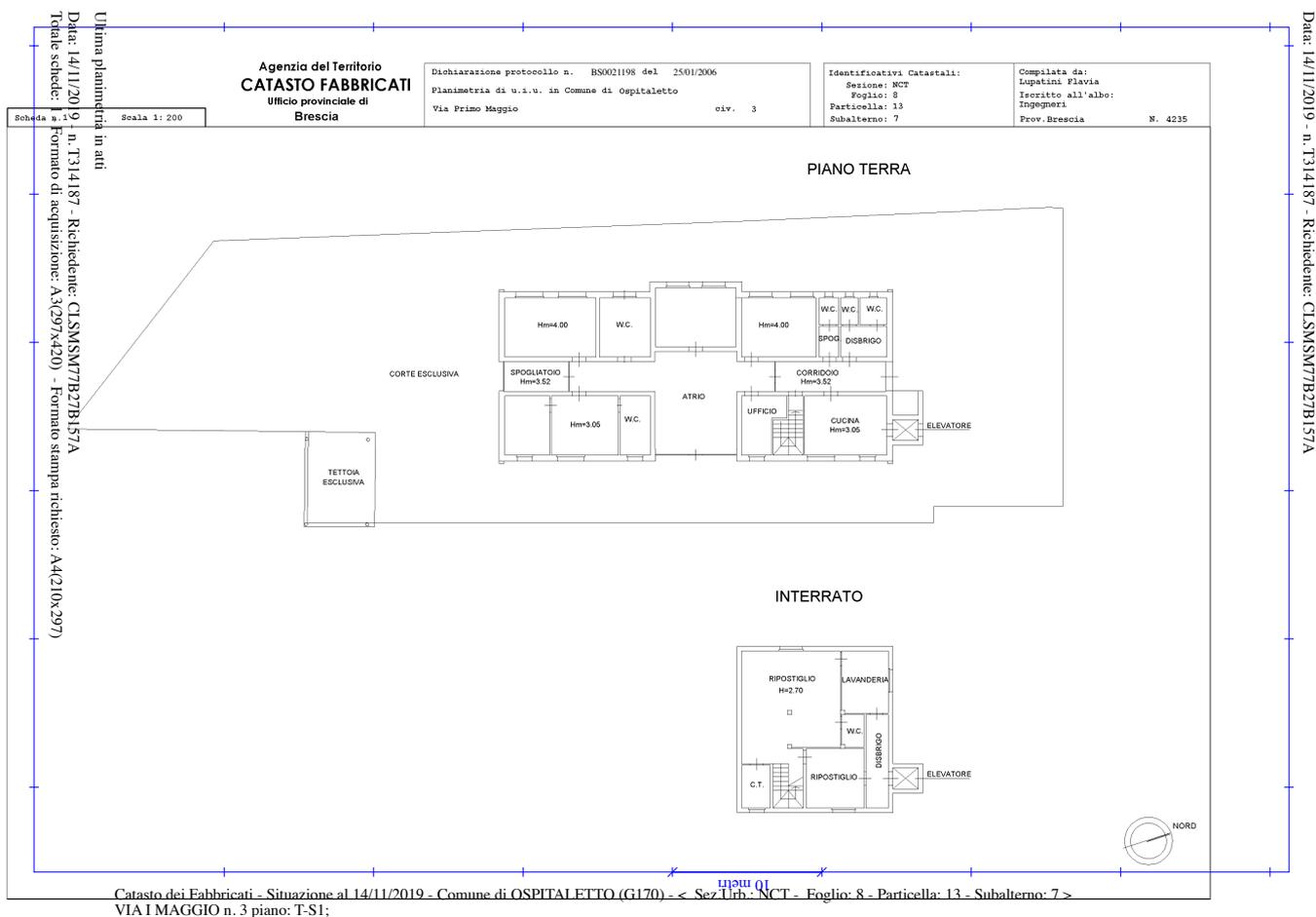
La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 27/08/2019.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati. La planimetria catastale risulta non conforme con lo stato di fatto rilevato (delimitazione spogliatoio lungo il corridoio centrale).

I costi necessari per aggiornare la planimetria catastale sono stimati in 500 €.





Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, 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 **non regolarità** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Note:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso Agenzia del Territorio della Provincia 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 al perito.

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

3.3.3. Verifica di titolarità

Titolo di provenienza:

- Tipo di atto Atto di compravendita
- Notaio Dott. Franco Treccani
- Data atto 28/02/2006
- Repertorio n. 127219
- Estremi trascrizioni Trascritto a Brescia il 10/03/2006 al R.G. 12520 - R.P. 7238

L'immobile con tale atto è pervenuto in piena proprietà di:

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

Alla data del 28/11/2019 l'immobile risulta occupato, è presente regolare certificato di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 27 aprile 2011 al n. 2193 serie 3.

La durata del contratto di locazione è di 6+6 anni a decorrere dal 01/04/2011.

3.3.4. Verifica congruità contratti di locazione

Verifica del valore locativo del bene:

Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione prendendo a riferimento i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

- Uffici: 4,7 - 6,1 €/mq riferito alla superficie netta = 4,7 €/mq x 462,67 mq = 2.174,5 €/mese

Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione mediante il metodo della rendita:

Verifica congruità

	Imposta di Registro		Imposte sui Redditi	
Rendita catastale		1.189,4 €		1.189,4 €
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R.131/86	x 100	118.940,00 €	x 100	118.940,00 €
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L.662/96	5%	124.887 €	5%	124.887 €
Moltiplicatori art2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004	20%	149.864,4 €		
10 % del valore dell'immobile		14.986,44 €		12.488,7 €
Canone di locazione annuale minimo		14.986,44 €		10.615,40 €
<i>N.B. Imposte sui redditi: il valore dell'immobile da confrontare con il canone di locazione annuo dovrà essere pari all'85% dello stesso, in virtù della riduzione forfettaria del 15% disposta dal comma 4-bis dell'art. 37 del D.P.R. 917/86</i>				

Secondo indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari il valore di locazione assimilabile ad immobili della medesima tipologia nella zona è di circa 12.000-13.000 €

Considerato che l'immobile risulta locato con canone annuo di 10.000 € (escluse spese), viste le verifiche effettuate, il canone concordato dal locatore è da ritenersi **inferiore al minimo** pertanto **potrebbe essere soggetto ad accertamenti**.

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

Oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è soggetta ad amministrazione di natura condominiale pertanto non sono riscontrabili oneri di tale tipologia.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica-catastale:

Dalle indagini effettuate si sono rilevate delle irregolarità in relazione alle autorizzazioni edilizie emesse. Dagli archivi comunali, per quanto messi a disposizione, non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati nel cap. 3.3.2

Si riportano di seguito gli oneri a carico dell'acquirente di cui verrà tenuto conto nella stima analitica dell'immobile:

- Sanatoria difformità edilizie (vedi punto 3.3.1): 2.000 €
- Sanatoria difformità catastali (vedi punto 3.3.2): 500 €

Vincoli connessi al carattere storico-artistico:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare periziata non è soggetto a vincoli di tipo storico-artistico.

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

In data 27/11/2019 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

Elenco sintetico delle formalità				
Tipo	Data	Pubblico Ufficiale	Registro Particolare	Registro Generale
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario	10/03/2006	Treccani Franco	2659	12521
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	08/07/2015	Tribunale di Brescia	3951	23095
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	13/08/2015	Tribunale di Brescia	5172	29107

3.6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione:

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

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

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

Basi del valore:

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative:

- Nessuna

Condizioni limitative:

- Nessuna

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

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- CA (Coast Approach)

3.7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	8	13	7	B/1	U	1645 mc	464 mq	1.189,40 €

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 455.519,60 dicensi Euro **quattrocentocinquantacinquemilacinquecentodiciannove/60** (vedi analisi estimativa Cap. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 378.000,00 dicensi Euro **trecentosettantottomila/00** (vedi analisi estimativa Cap. 2)

3.8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Massimo Colosio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia. 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.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, li 02 dicembre 2019

L'esperto incaricato



Stampa ufficiale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia. La stampante è intestata a Massimo Colosio, iscritto all'Ordine. Sotto la stampante, si legge "SEZIONE A n. 2614".

3.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato; 3
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata; 7
3. Documentazione fotografica degli esterni; 8
4. Documentazione fotografica degli interni; 11
5. Documentazione catastale; 15
6. Documentazione urbanistico edilizia; 20
7. Tavola comparativa con evidenziate le difformità edilizie riscontrate dal rilievo; 30
8. Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili; 31
9. Atto di provenienza; 32
10. Verifica delle superfici commerciali; 42
11. Contratti di Locazione; 43
12. Visura Camerale; 47
13. Verbale di visita; 53

Tipologia immobiliare:

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato usato indipendente".

Tipologia edilizia dei fabbricati:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "fabbricato a schiera".

Tipologia edilizia unità immobiliari:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali delle unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come "appartamento".

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	Muratura + C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio
Partizione verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Non rilevata
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno con doppiovetro
Impianto elettrico	Tradizionale
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas metano
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	2 fuori terra + interrato

Dimensione:

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

Piccola

Media

Grande

Caratteri domanda e offerta:

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore:

Società/Società

Motivo d'acquisto:

Prima abitazione

Seconda abitazione

Investimento

Forma di mercato:

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

Filtering:

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato attuale mostra una fase incrementale delle compravendite con prezzi stabili (o lieve aumento) con tempi di vendita medi stimati in circa 7/8 mesi.

4.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare periziata è collocata in un lotto occupato da un edificio isolato identificabile nella tipologia a schiera, confina con altre due unità immobiliari dello stesso complesso; il corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra con accesso principale al piano terra tramite un vialetto pedonale da via Gorizia. L'appartamento internamente si sviluppa al piano primo con affaccio principale verso est-ovest.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Ospitaletto (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	4	660	8	A/2	3	2,5 vani	52 mq	193,67 €

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio così come riportato nell'atto di compravendita.

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

Confini

Nord: confina con altra unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica;

Est: confina con via Gorizia;

Sud: confina con altra unità immobiliare dello stesso corpo di fabbrica;

Ovest: confina con altro lotto;

Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 28/11/2019 è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione in presenza del locatario si è potuto visionare e rilevare internamente i locali e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative e con la planimetria catastale ultima al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- la Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile staggito segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di

pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 28/11/2019.

Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Ambienti abitabili			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	55,70	1,00	55,70
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			55,70
Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	0,00	0,30	0,00
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,40	0,00
Portici e patii	0,00	0,30	0,00
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,15	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
Totale parziale			0,00
Pertinenze esclusive di ornamento			
DESCRIZIONE	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. Equiv. (mq)
Cantine, Soffitte e Locali accessori comunicanti con i vani principali	0,00	0,50	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori non comunicanti con i vani principali	0,00	0,20	0,00
Box in autorimessa collettiva	0,00	0,45	0,00
Box non comunicanti con i vani principali	0,00	0,50	0,00
Box comunicanti con i vani principali	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
Totale parziale			0,00
Superficie commerciale TOTLAE			55,70

PIANO PRIMO:

Zona giorno/cucina	25,7 mq
Disimpegno	3,4 mq
Camera 1	14,1 mq
W.C.	5,1 mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare staggita è localizzata nel comune di Ospitaletto nella zona a nord del centro storico. L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica di due piani fuori terra ed un interrato. La costruzione dell'edificio risale al 2007. Da via Gorizia si accede all'appartamento da un vialto pedonale che tramite una scala esterna porta ad un disimpegno comune che serve due appartamenti.

L'appartamento si trova al piano primo ed è distribuito su di un unico livello, dall'ingresso si accede alla zona cucina/soggiorno, un disimpegno distribuisce la camera matrimoniale ed il bagno. L'unità immobiliare si presenta esternamente in un buono stato manutentivo generale. Le facciate esterne del fabbricato sono finite ad intonaco tinte su tamponamento in laterizio. I solai sono in laterocemento, i tamponamenti interni sono finiti con intonaco al civile tinte. L'impianto elettrico ed idrotermosanitario sono di tipo "tradizionale". Il riscaldamento è autonomo alimentato mediante caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. I serramenti sono in legno con vetrocamera ed oscuramento con tapparelle in PVC. Le porte interne sono in laminato con pannello liscio. L'ingresso è dotato di portoncino blindato. La struttura portante dell'edificio è in C.A. Le finiture sono di tipo economico. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato smaltato.

Internamente sono presenti muffe diffuse dovute principalmente all'assenza di aerazione naturale ed a tinte murali datate. Sono presenti a soffitto i segni di infiltrazioni provenienti dal sottotetto. La caldaia alla data di sopralluogo non risulta funzionante.

Il bagno principale è dotato di:

lavabo;

wc;

bidet;

doccia;

Lo stato d'usura dei sanitari è medio con vetustà di circa 18 anni.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento:

Presente, del tipo a radiatori alimentato con caldaia a gas metano. L'impianto è autonomo.

Vetustà impianto circa 18 anni.

Impianto idraulico:

Presente con vetustà di circa 18 anni.

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:

Presente, del tipo tradizionale.

Vetustà impianto circa 18 anni.

Impianto di condizionamento:

Assente.

Manutenzione del fabbricato:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi:

Minima

Media

Massima

Nel complesso lo stabile dal punto di vista strutturale ed edilizio in genere non presenta particolari emergenze.

Manutenzione dell'unità immobiliare:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

L'Appartamento presenta evidenti segni di muffa dovuta a ponti termici diffusi ed alla scarsa manutenzione interna (tinteggiature datate). Sono presenti segni di infiltrazioni a soffitto provenienti dal sottotetto.

Inquinamento:

- Atmosferico
- Acustico
- Elettromagnetico
- Ambientale

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente. Nel caso in esame l'unità ha un'esposizione prevalente a Ovest (zona notte) ed Est (zona giorno). L'unità pertanto, considerata la distribuzione interna, non è dotata di un'esposizione ottimale.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Luminosità dell'immobile:

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Panoramicità dell'immobile:

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Funzionalità dell'immobile:

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso

delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi:

- Minima
- Media
- Massima

Classe Energetica:

L'unità immobiliare risulta accatastata nei registri del CENED con codice identificativo 1712700002818 e validità fino al 30/01/2028.

4.3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

4.3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

L'unità immobiliare periziata è stata ultimata nel 2001.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Ospitaletto (Bs), al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali a nome degli attuali proprietari e dei precedenti come riportato nelle visure storiche catastali, sono state rintracciate le seguenti pratiche autorizzative:

- Concessione Edilizia n. 6600 del 02 agosto 1999;
- variante DIA n. 6600/1 del 11 maggio 2000

Situazione urbanistica:

Il comune di Ospitaletto è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 11/11/2014.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT, Fg. 4, p.lla n. 660 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Attrezzature Socio-Sanitarie (N.T.A. PdS)"

- Convenzione urbanistica
- Cessione di diritti edificatori

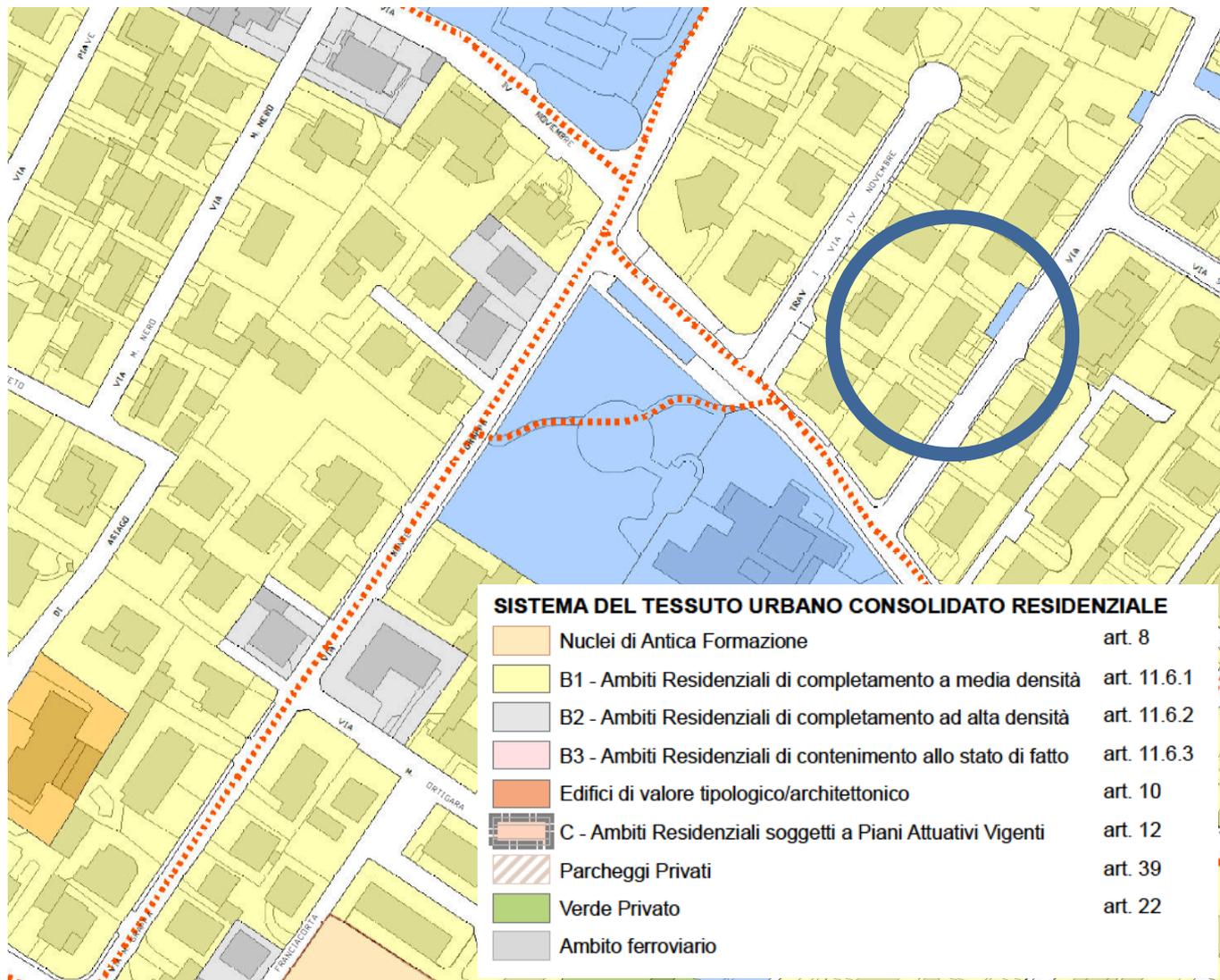
Limitazioni urbanistiche:

- Vincoli urbanistici: (vedi N.T.A. PdS del PGT vigente)

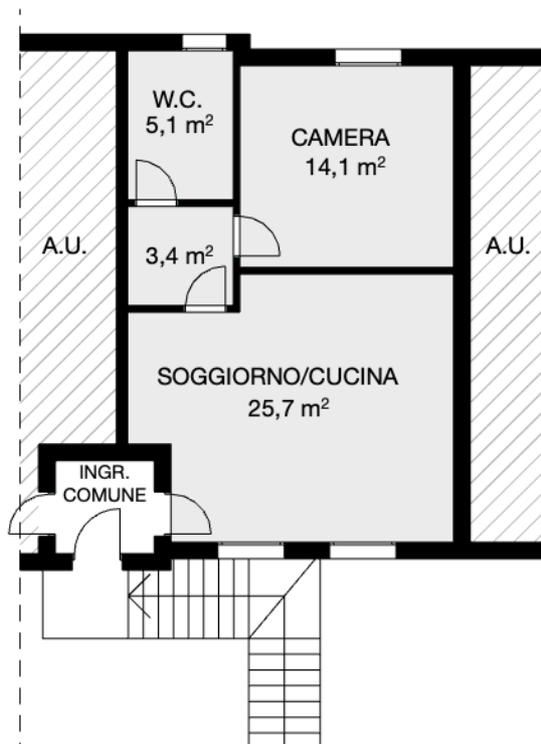
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente:

- Piano delle Regole: Tavola n. PR02a - Ambiti del tessuto urbano consolidato;



Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti, con le planimetrie catastali e con il rilievo dello stato di fatto, l'immobile risulta conforme in ogni sua parte.



Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Desenzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la **regolarità** edilizia urbanistica della costruzione e la **conformità** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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 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

4.3.2. Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

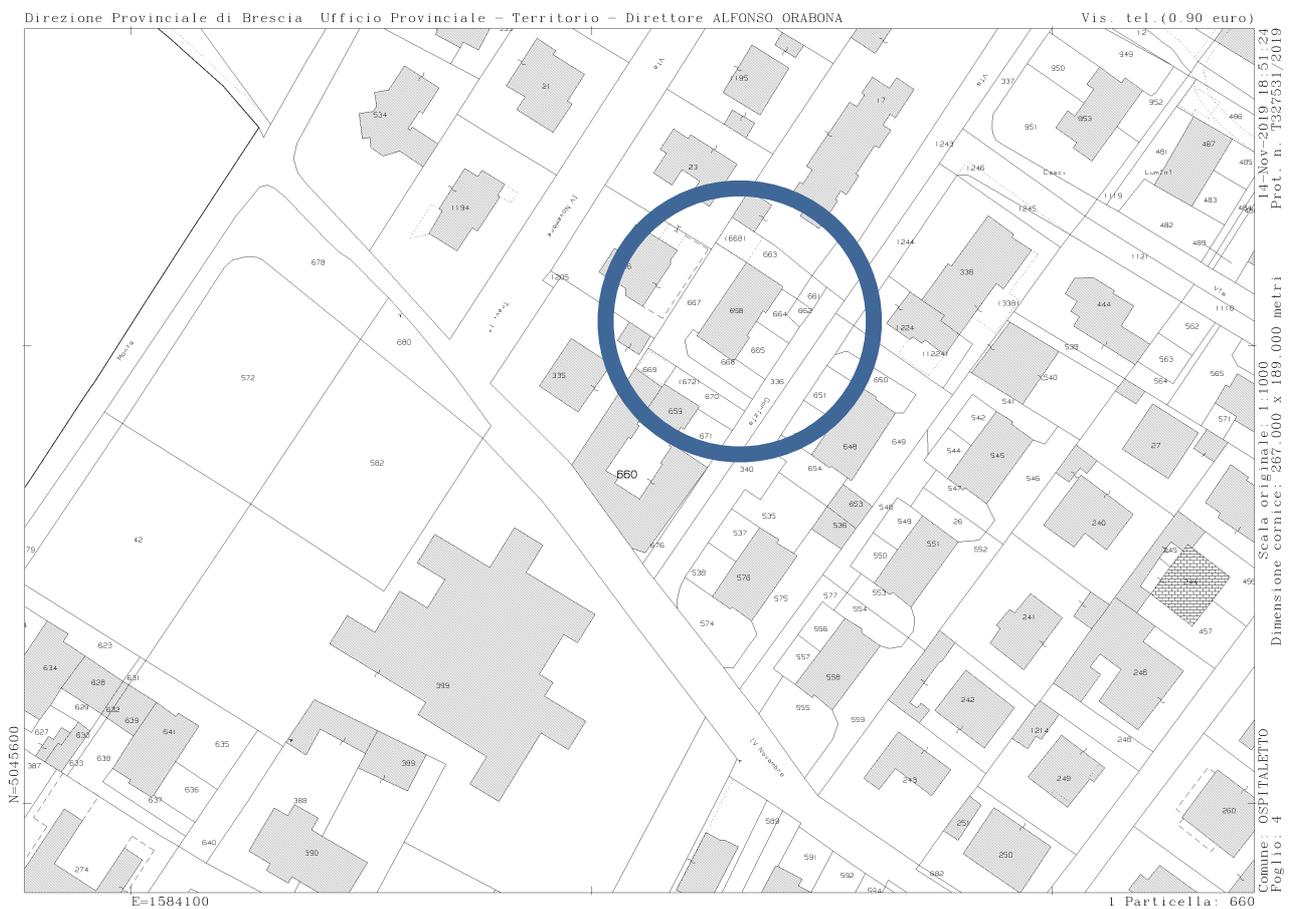
N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	4	660	8	A/2	3	2,5 vani	52 mq	193,67 €

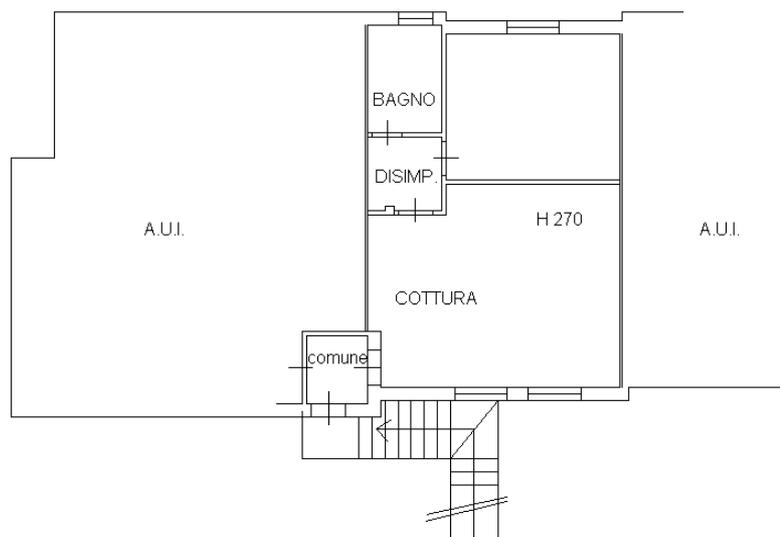
Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 27/08/2019.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati. La planimetria catastale risulta aggiornata con lo stato di fatto rilevato.





Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Massimo Colosio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 2614, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la **regolarità** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

Note:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso Agenzia del Territorio della Provincia 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 al perito.

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

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

Oneri di natura condominiale:

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è soggetta ad amministrazione di natura condominiale pertanto non sono riscontrabili oneri di tale tipologia.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:

Dalle indagini effettuate non si sono rilevate irregolarità in relazione alle autorizzazioni edilizie emesse. Dagli archivi comunali, per quanto messi a disposizione, non sono emersi o rinvenuti ulteriori provvedimenti autorizzativi rispetto a quelli elencati.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico:

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare periziata non è soggetto a vincoli di tipo storico-artistico.

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

In data 27/11/2019 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

Elenco sintetico delle formalità				
Tipo	Data	Pubblico Ufficiale	Registro Particolare	Registro Generale
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	08/07/2015	Tribunale di Brescia	3951	23095
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	13/08/2015	Tribunale di Brescia	5172	29107

4.6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione:

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

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

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

Basi del valore:

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative:

- Nessuna

Condizioni limitative:

- Nessuna

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

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- MCA (Marketing Comparison Approach)

4.7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	4	660	8	A/2	3	2,5 vani	52 mq	193,67 €

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 43.972,01 dicono Euro **quarantatremilanovecentosettantadue/01** (vedi analisi estimativa cap. 1)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:

€ 39.500,00 dicono Euro **trentanovemilacinquecento/00** (vedi analisi estimativa cap. 2)

4.8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Massimo Colosio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia. 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.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, li 02 dicembre 2019

L'esperto incaricato



Stampa ufficiale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia. La stampante è intestata a Massimo Colosio, iscritto all'Ordine. Sotto la stampante, si legge "SEZIONE A n. 2614".

4.9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato; 3
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata; 7
3. Documentazione fotografica degli esterni; 8
4. Documentazione fotografica degli interni; 9
5. Documentazione catastale; 12
6. Documentazione urbanistico edilizia; 21
7. Tavola comparativa con evidenziate le difformità edilizie riscontrate dal rilievo; 33
8. Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili; 34
9. Atto di provenienza; 36
10. Verifica delle superfici commerciali; 38
11. Contratti di Locazione; 39
12. Certificato Energetico; 46
13. Visura Camerale; 47
14. Verbale di visita; 53

15. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.

Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffrè Editore.

M. Marchi - B. Schepis: La giusta Esecuzione.