

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. 218/2018

Giudice delegato: **Dott. ssa Simonetta Bruno.**

Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Intervenuti alla data di stima

OMISSIS



Esperto incaricato

Arch. GUALTIERO CIGOLINI

Via Zanardelli, 30 – 25068 – Sarezzo (Bs)
CF. CGL GTR 72T16 D918P P.IVA 02081340982
Tel. 339 7313251
Fax 030 802861
Mail: gualtiero.cigolini@alice.it
Pec: gualtiero.cigolini@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di degli Architetti Paesaggisti e Pianificatori
della Provincia di Brescia al nr. 1838



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto in data : 25.05.2018;

Conferimento d'incarico di stima e giuramento in data : 05.07.2018;

Data della consegna del rapporto di valutazione in data: 07.11.2018;

Richiesta di proroga n.1 80 gg nella consegna del rapporto di valutazione in data: 04.12.2018;

Concessa proroga in data: 06.12.2018;

Nuova data della consegna del rapporto di valutazione prorogata fino alla data del: 26.01.2019;

Richiesta di proroga n.2 45 gg nella consegna del rapporto di valutazione in data: 23.01.2019;

Nuova data della consegna del rapporto di valutazione prorogata fino alla data del: 12.03.2019;

Fissata nuova udienza per la determinazione della modalità di vendita rifissata in data: 08.05.2019;

Per cui la data ultima per la consegna del rapporto di valutazione è il 08.04.2019;



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: Appartamento sito al piano secondo sottotetto sito in edificio residenziale a palazzina disposto su tre piani fuori terra. La palazzina è composta da un totale di n. 3 unità abitative, ed una autorimessa al piano terra con cortile comune.

Presente scala esterna nel giardino che conduce ai piani residenziali del primo e secondo sottotetto. Accesso carraio comune in lato Ovest. Accesso pedonale sempre in lato Ovest da cortile comune fino al retro nel lato Est dove è presente la scala esterna che conduce all'appartamento oggetto di stima. Accessi su via OMISSIS.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di OMISSIS, in Via OMISSIS

Identificativi catastali:

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: non consigliabile.

Più probabile valore in libero mercato: **€. 90.000,00.** (movantamilaeuro)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€. 72.000,00.** (settantamilaeuro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 27

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 29

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 31

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina



LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: Garage al piano terreno con accesso carraio da Via OMISSIS, dal cortile comune con altre unità immobiliari. Composto da un uico locale al piano terra, dotato di ampia apertura d'accesso a battenti in lato Ovest e finestra in lato Nord.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di OMISSIS.

Identificativi catastali:

Quota di proprietà: 1/2

Diritto di proprietà: 1/2

Divisibilità dell'immobile: non consigliabile.

Più probabile valore in libero mercato: **€. 14.000,00.** (quattordicimilaeuro)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€. 10.000,00.** (diecimilaeuro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u> 27 </u>
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u> 29 </u>
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u> </u>

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> 31 </u>
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u> </u>



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco immobili:

Comune di OMISSIS (BS) Catasto Fabbricati – OMISSIS

- 1. Sezione urbana NCT - Foglio OMISSIS Particella OMISSIS Subalterno 0007 per 1/1**
- 2. Sezione urbana NCT – Foglio OMISSIS Particella OMISSIS Subalterno 0005 per 1/2**

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a OMISSIS ai nn. OMISSIS a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS – domicilio eletto in OMISSIS – Capitale Euro OMISSIS - Ipoteca Euro OMISSIS – durata 30 anni;
2. IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA a OMISSIS ai nn. OMISSIS a favore di OMISSIS – domicilio eletto in OMISSIS, OMISSIS - Capitale Euro OMISSIS – Ipoteca Euro OMISSIS – durata 30 anni;
3. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a OMISSIS ai nn. OMISSIS a favore di OMISSIS. Con sede in OMISSIS – OMISSIS – Capitale Euro OMISSIS – Ipoteca Euro OMISSIS – Domicilio eletto in OMISSIS;
4. IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a OMISSIS ai nn. OMISSIS a favore di OMISSIS Con sede in OMISSIS – Capitale Euro OMISSIS – Ipoteca Euro OMISSIS;
5. PIGNORAMENTO Trascritto a OMISSIS ai nn. OMISSIS a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS;



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
2. Inquadramento dell'immobile.....	7
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4. Audit documentale e Due Diligence 4	25
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 5.....	25
4.2 Rispondenza catastale 6.....	28
5. Verifica della titolarità 7.....	30
6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 8	31
7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	31
8. Analisi estimativa	33
9. Riepilogo dei valori di stima.....	34
LOTTO 1.....	34
LOTTO 2.....	35
10. Dichiarazione di rispondenza	36
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	37
Bibliografia	105



1. 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:

Al fine di poter redarre la presente perizia sono stati effettuati:

- 1 presa visione presso il Tribunale di Brescia e download documentazione dal portale telematico 05.07.2018.
- 2 richiesta di estratti mappa, visure storiche catastali, schede catastali, elaborati di subalternazione, ispezioni ipotecarie etc. in data 07.09.2018.
- 3 Invio raccomandata con richiesta di accesso agli immobili in data 17.009.2018, per la quale non si è mai ricevuta risposta.
- 4 Richiesta accesso atti presso il Comune di Nave per visione documentazione autorizzativa, autorizzazioni ecc. in data 21.12.2018.
- 5 Accesso atti e ritiro documentazione in data 11.01.2019.
- 6 Primo sopralluogo esterno luoghi in data 05.10.2018.
- 7 Secondo sopralluogo al fine di poter tentare l'accesso all'immobile in data 11.01.2019.
- 8 Sopralluogo con accesso ai locali alla presenza del Sig. OMISSIS marito dell'esecutata e dell'incaricato IVG in data 20.02.2019.
- 9 Accesso alla Conservatoria Agenzia Entrate di Brescia per ricerca atti di compravendita immobili e valori comparabili di compravendita in data 07.01.2019.
- 10 Indagini di mercato e ricerca comparabili in zona per verifica possibile valore di mercato fino alla data del 03.04.2019.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione: ²

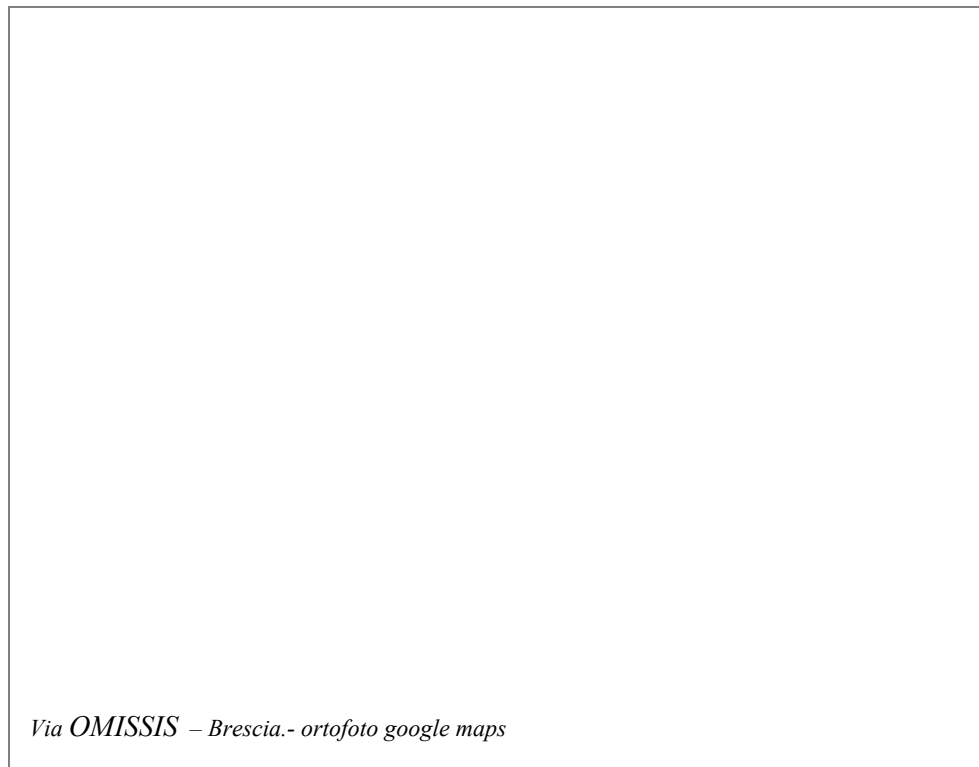
- Provincia di Brescia
- Comune di OMISSIS
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via OMISSIS
- Civico OMISSIS

Zona: Centro storico



- Urbana Centrale
 Extra Urbana Semicentrale
 Periferica
- Agricola
 Artigianale
 Industriale
- Residenziale

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile ³
- residenziale
 direzionale - ufficio ⁴
 commerciale
 turistico-ricreativo
 industriale
 artigianale
 terziario ⁵
 sportivo
 agricolo

Tipologia immobiliare ⁶

- Terreno:
 Fabbricato:

terreni edificabili

Lotto 1: Appartamento in palazzina residenziale al piano secondo sottotetto , raggiungibile tramite rampa scale esterna in lato Est disposto su unico piano, palazzina disposta su tre piani fuori terra con cortile comune a contorno.

Lotto 2 : Autorimessa all'interno del cortile comune al piano terreno, in lato Sud-Est con



accesso carraio da Via OMISSIS in
comproprietà per ½..

Indicare stato di conservazione:

- nuovo ⁷
- ristrutturato ⁸
- seminuovo ⁹
- usato ¹⁰
- rudere ¹¹

Indicare se l'immobile è:

- indipendente palazzina di n.3 unità;
- condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati ¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- edificio in linea a schiera
- fabbricato in palazzina trifamiliare
- fabbricato quadrifamiliare a stella
- fabbricato rurale
- artigianale
- terziario
- sportivo
- agricolo

Tipologia edilizia unità immobiliari ¹³

- appartamento al PT
- appartamento (attico) **LOTTO 1**
- appartamento (loft ¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box) **LOTTO 2**
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)

Caratteristiche generali dell'immobile

- struttura in elevazione: LOTTO 1 e 2 : struttura portante in muratura portante e cemento armato, con travi pilastri e cordoli, balconi rampe scale e gronde, in c.c.a.
- Solai: LOTTO 1 e 2 : solai in latero-cemento con travetti prefabbricati.
- Copertura: LOTTO 1: tetto a falde padiglione, in laterocemento con travi portanti in calcestruzzo armato a falde, gronde in calcestruzzo armato. Copertura in tegole.
LOTTO 2: copertura piana con solaio in laterocemento e guaina impermeabilizzante.
- Murature perimetrali: LOTTO 1 e 2: da una analisi a vista sembra siano presenti murature portanti in laterizio portanti miste, travi e pilastri in C.A. Intonacate sia internamente che esternamente e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione.



- Coibentazioni / isolamenti: LOTTO 1: presente controparete interna con intercapedine, alle murature portanti perimetrali, per la quale non sono state reperite stratigrafie o indicazioni se presente o meno isolamento interno.
LOTTO 2: non presente alcun isolamento termico.
- Infissi Esterni: LOTTO 1: infissi esterni in legno color noce con vetro doppio, presenti tende esterne a rullo per oscurare le finestre. Portoncino blindato con rivestimento in legno all'ingresso dell'unità immobiliare. Mediocre stato di manutenzione.
LOTTO 2: infissi esterni in ferro verniciato e vetri semplici, sia per il portone di accesso all'autorimessa che per la finestra laterale.
- Infissi Interni: LOTTO 1: porte interne in legno a cieche lisce color noce ferramenta in ottone lucido, il tutto in discreto stato di manutenzione.
LOTTO 2: non presenti infissi interni.
- Pavimenti: LOTTO 1: Presente pavimentazione in piastrelle in grès o ceramica monocottura dal colore tenue fugate e posate in diagonale in tutto l'appartamento. Nei due bagni sono presenti la pavimentazione in piastrelle di ceramica smaltate in discreto stato di manutenzione. La terrazza esterna è pavimentata in grès antigelivo posato in diagonale dai colori neutri. La scala esterna è in calcestruzzo con finitura liscia. Il cortile esterno comune è in parte pavimentato in battuto di cemento, in parte con pofido ad opus incertum, ed in parte lasciato a ghiaietto.
LOTTO 2: Il garage è pavimentato in battuto di cemento.
- Rivestimenti: LOTTO 1: Nel bagno dotato di vasca i rivestimenti sono effetto marmo con rivestimento fino ad altezza 1,20 mt. Circa. Nel secondo bagno dotato di doccia i rivestimenti sono di colore neutro fino ad una altezza di circa 1,20 mt. Ad esclusione della doccia fino a oltre 2,00. mt. Il tutto in discreto stato di manutenzione.
LOTTO 2: non presente rivestimento.
- Impianto riscaldamento: LOTTO 1: Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma murale posizionata all'esterno dell'appartamento, incassata nel muro di perimetro del fabbricato, accessibile dalla terrazza esterna in lato Est. Presenti radiatori a parete in alluminio verniciati. L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia istantanea.
LOTTO 2: non presente.
- Impianto sanitario: LOTTO 1: Impianto sottotraccia per i bagni, e per la cucina. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale autonoma. Presenti due bagni, uno dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Il secondo bagno dotato di vaschetta lavatoio, wc, bidet, doccia e attacco lavatrice. I sanitari sono tutti in ceramica smaltata bianca e rubinetterie cromate. Discreto lo stato di manutenzione.
LOTTO 2: non presente.
- Impianto gas: LOTTO 1: Presente piano cottura a gas in cucina, allaccio caldaia esterno sulla terrazza lato Est.
LOTTO 2: non presente.
- Impianto elettrico: LOTTO 1: Presente impianto elettrico sottotraccia, con frutti in resina neri e placche in resina nere lucide. Normale stato di manutenzione.
LOTTO 2: non presente.



- Impianto climatizzazione: LOTTO 1: Presente impianto di condizionamento nella zona soggiorno con macchina esterna sulla terrazza lato Est.
LOTTO 2: non presente.
- Altri impianti rilevanti: nulla da segnalare.
- Fonti rinnovabili: non presenti.
- Finiture esterne: immobile in mediocri condizioni di manutenzione generali, le facciate sono intonacate e tinteggiate, con evidenti scrostature in facciata, al piano terreno e al piano sottotetto. I balconi della facciata in lato Est e l'ampliamento con la scala esterna in lato Ovest sono intonacati e non tinteggiati, evidente il fatto che siano state apportate modifiche all'edificio senza terminare le opere esterne in maniera ordinata e coordinata su tutti i piani della palazzina. La scala esterna a chiocciola in lato Est è calcestruzzo a vista, le gronde del tetto sono in calcestruzzo armato intonacate. La tettoia in legno realizzata sulla terrazza al piano sottotetto non è autorizzata ed è realizzata con una struttura non integrata con l'immagine dei prospetti esistenti. Al piano terra e piano primo sono presenti delle ante a battente con perisane in alluminio verniciate color salvia, al piano sottotetto (oggetto di perizia) non sono presenti ante esterne, ma sono montate alle finestre delle tende a rullo al fine di oscurare di colore sabbia, con ringhiere parapetto in ferro verniciate. I serramenti esterni sono in legno color noce. La rampa di accesso al cortile comune è in battuto di cemento liscio, parte delle pavimentazioni che contornano il piano terra sono in porfido opus incertum, la restante area di manovra è in ghiaietto battuto di colore chiaro. I balconi sono pavimentati in grès antigelivo. I davanzali e le soglie esterne alle finestre e portefinestre sono in marmo di Botticino di spess. 3 cm. Le lattonerie del fabbricato sono in lamiera preverniciata. I cancelli e le ringhiere esterne e le inferriate sono in ferro verniciato a smalto in normali condizioni di manutenzione. L'accesso all'autorimessa in lato Est avviene tramite una porta a battenti in ferro con vetri semplici verniciata a smalto.
- N. totale piani fuori terra: n. 3 (tutta la palazzina).
- N. totale piani interrati: n. 0
- Altro: LOTTO 2: Autorimessa al piano terra.

Dimensione ¹⁵

- Piccola : fino a 70 mq
 Media : da 70 mq a 120 mq
 Grande : oltre i 120 mq

Caratteri domanda e offerta ¹⁶

- Ipotetico lato acquirente:
 Privato
 Società immobiliare
 Cooperativa
 Ente
- Lato venditore:
 Privato
 Società
 Ente
 Fallimento

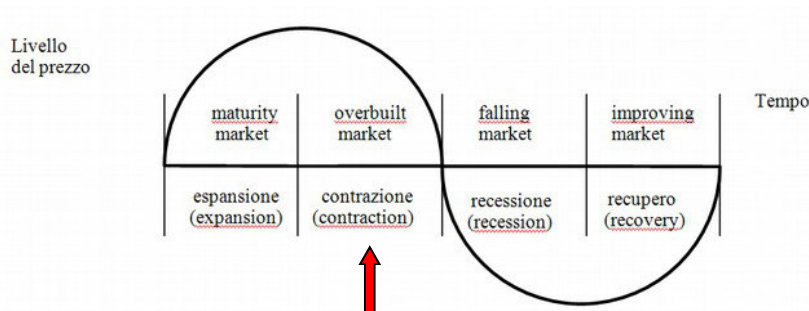
Forma di mercato ¹⁷

- Concorrenza monopolistica ¹⁸
 Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁹
 Oligopolio ²⁰
 Monopolio ²¹
 Monopolio bilaterale ²²



- Filtering**²³ Assente
 Up
 Down
- Fase del mercato immobiliare**²⁴ Recupero²⁵
 Espansione²⁶
 Contrazione²⁷
 Recessione²⁸ : domanda scarsa (falling Market)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica del bene³⁰

LOTTO 1

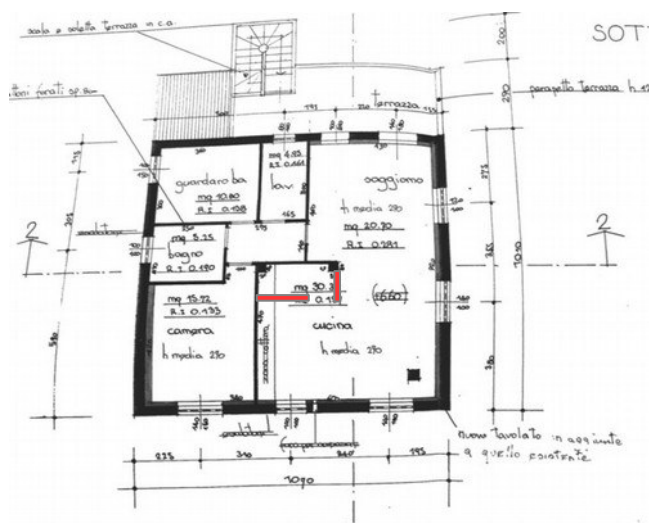
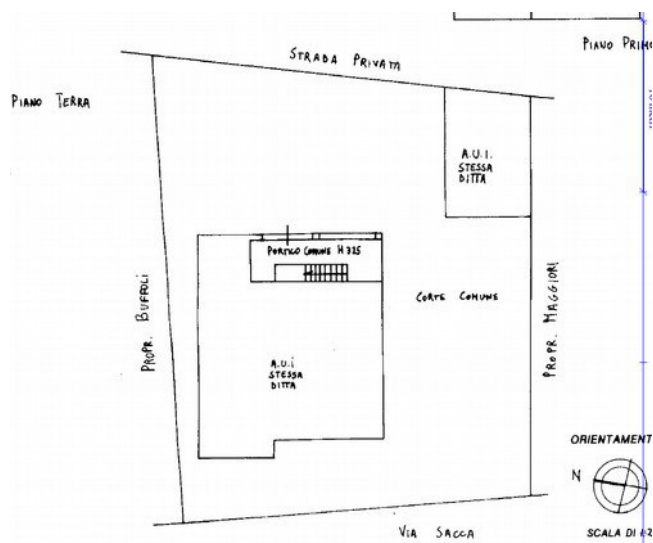
Immobile oggetto di stima corrisponde ad un appartamento sito al piano secondo sottotetto, facente parte di una palazzina composta da complessivamente 3 unità immobiliari inserita all'interno di un cortile comune dotato di accesso carraio e pedonale in lato Ovest del lotto, direttamente su Via OMISSIS, composto da una scala comune che da accesso ad una terrazza in lato Est, che permette l'ingresso al soggiorno dotato di con angolo cottura, piccolo ripostiglio, disbrigo centrale, con camera da letto matrimoniale, un bagno, seconda camera da letto e secondo bagno/lavanderia. Dal cortile comune si accede anche alla autorimessa al piano terra (proprietà per 1/2 in comune con altra proprietà descritta a seguire come Lotto 2).

L'accesso all'immobile avviene dal cancello pedonale e carraio comune e tramite il cortile comune si raggiunge la scala esterna comune sul retro dell'edificio.

L'immobile è dotato di finiture di livello normale, in mediocre stato di manutenzione al momento del sopralluogo.



Planimetria indicativa fuori scala: destinazione residenziale, e corte comune.



Piano terra con cortile

Appartamento sottotetto in rosso la difformità edilizia

Identificazione catastale ³¹

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Comune di OMISSIS – Provincia di Brescia |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio OMISSIS
<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Particella OMISSIS
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 7 Via OMISSIS, piano 2.
Cat. A/3, classe 2, Consistenza 4,5 vani. Rendita catastale €. 127,82 euro (abitazione). |

Confini

Residenza di cui al sub 7.

- Nord a confine con cortile comune e lotto edificato di altra proprietà foglio OMISSIS, particella OMISSIS.
- Sud a confine con cortile comune, e lotto edificato di altra proprietà, foglio OMISSIS, particella OMISSIS.
- Est a confine con cortile comune, e strada di quartiere.
- Ovest a confine con cortile comune e Via OMISSIS.

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |

Diretto in loco Verifiche dimensionali con planimetrie in possesso durante il sopralluogo.

Data del sopralluogo: 20.02.2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (rilievo effettuato)

Criterio di misurazione

SEL³² - Superficie Esterna Lorda


SIL³³ - Superficie Interna Lorda

SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale: m² **110,09**

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balconi – scala esterna	m2	
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza (nr.1)	m2 22,62	33%
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	
<input type="checkbox"/> Portico	m2	
<input type="checkbox"/> Pergolato	m2	
<input type="checkbox"/> Autorimesse	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva - giardino	m2	
<input type="checkbox"/> Area comune ⁴¹	m2 360,00 circa	0%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m2	
<u>Superficie commerciale</u>	m2 117,55.	

Individuazione delle parti comuni

Assenti

Presenti:

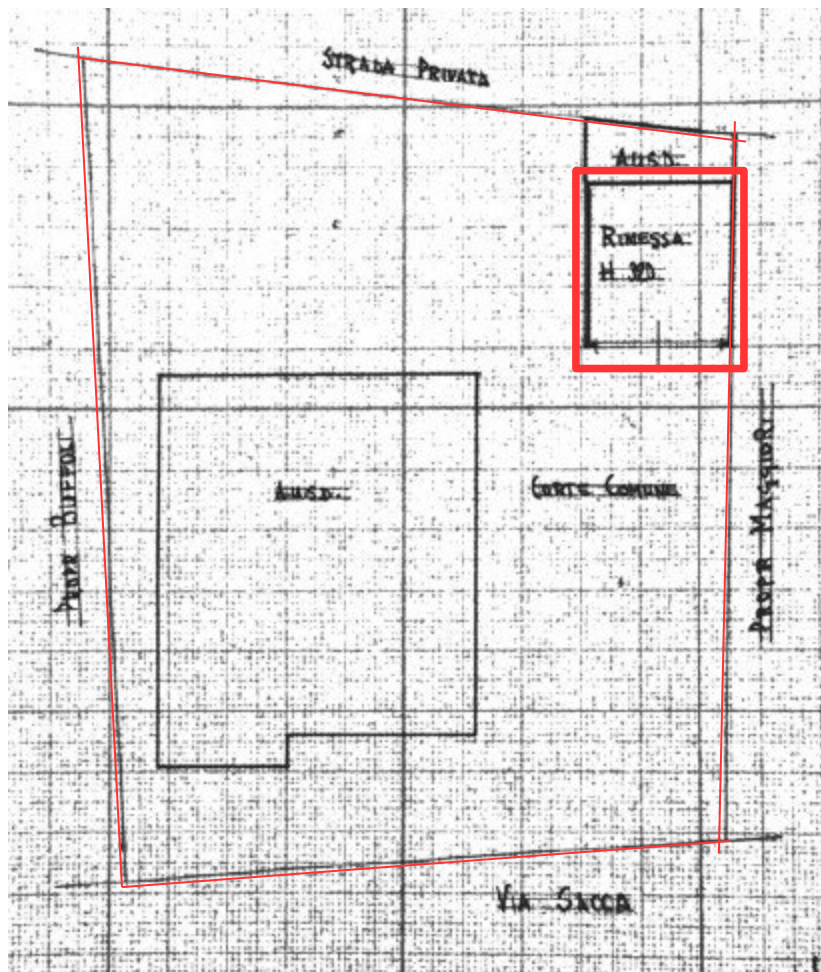


LOTTO 2

Immobile oggetto di stima corrisponde ad una autorimessa al piano terra, inserita all'interno del cortile comune alle altre unità immobiliari che compongono il lotto. Accesso carraio e pedonale in lato Ovest del lotto, direttamente su Via OMISSIS. L'autorimessa si compone di un unico locale dotato di accesso in lato Est e di una finestra in lato Nord. (proprietà dell'esecutato per ½ in comune con altra proprietà).

L'immobile è dotato di finiture di livello normale, in mediocre stato di manutenzione al momento del sopralluogo.

Planimetria indicativa fuori scala: destinazione autorimessa, e corte comune.



Autorimessa al piano terra con cortile

Identificazione catastale ³¹

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Comune di OMISSIS – Provincia di Brescia |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio OMISSIS
<input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Particella OMISSIS
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 5 Via OMISSIS, piano 1-2. |



Cat. C/6, classe 2, Consistenza 26 mq.. Rendita catastale €. 40,28 euro (autorimessa proprietà per 1/2).

Confini

Autorimessa di cui al sub 5.

- Nord a confine con cortile comune e lotto edificato di altra proprietà foglio OMISSIS, particella OMISSIS.
- Sud a confine con cortile comune, e lotto edificato di altra proprietà, foglio OMISSIS, particella OMISSIS.
- Est a confine con cortile comune, e strada di quartiere.
- Ovest a confine con cortile comune e Via OMISSIS

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco Verifiche dimensionali con planimetrie in possesso durante il sopralluogo.
- Data del sopralluogo: 20.02.2019
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (rilievo effettuato)

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale: m² **27,00.** 50% proprietà per 1/2.

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵
<input type="checkbox"/> Balconi – scala esterna	m2	
<input type="checkbox"/> Terrazza (nr.1)	m2	
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m2	
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m2	
<input type="checkbox"/> Loggiato	m2	
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m2	
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m2	
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m2	
<input type="checkbox"/> Portico	m2	
<input type="checkbox"/> Pergolato	m2	
<input type="checkbox"/> Autorimesse	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m2	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m2	
<input type="checkbox"/> Area esclusiva - giardino	m2	



<input type="checkbox"/>	Area comune ⁴¹	m2	360,00 circa	0%
<input type="checkbox"/>	Area condominiale coperta	m2		

Superficie commerciale m2 **13,50. proprietà per ½.**

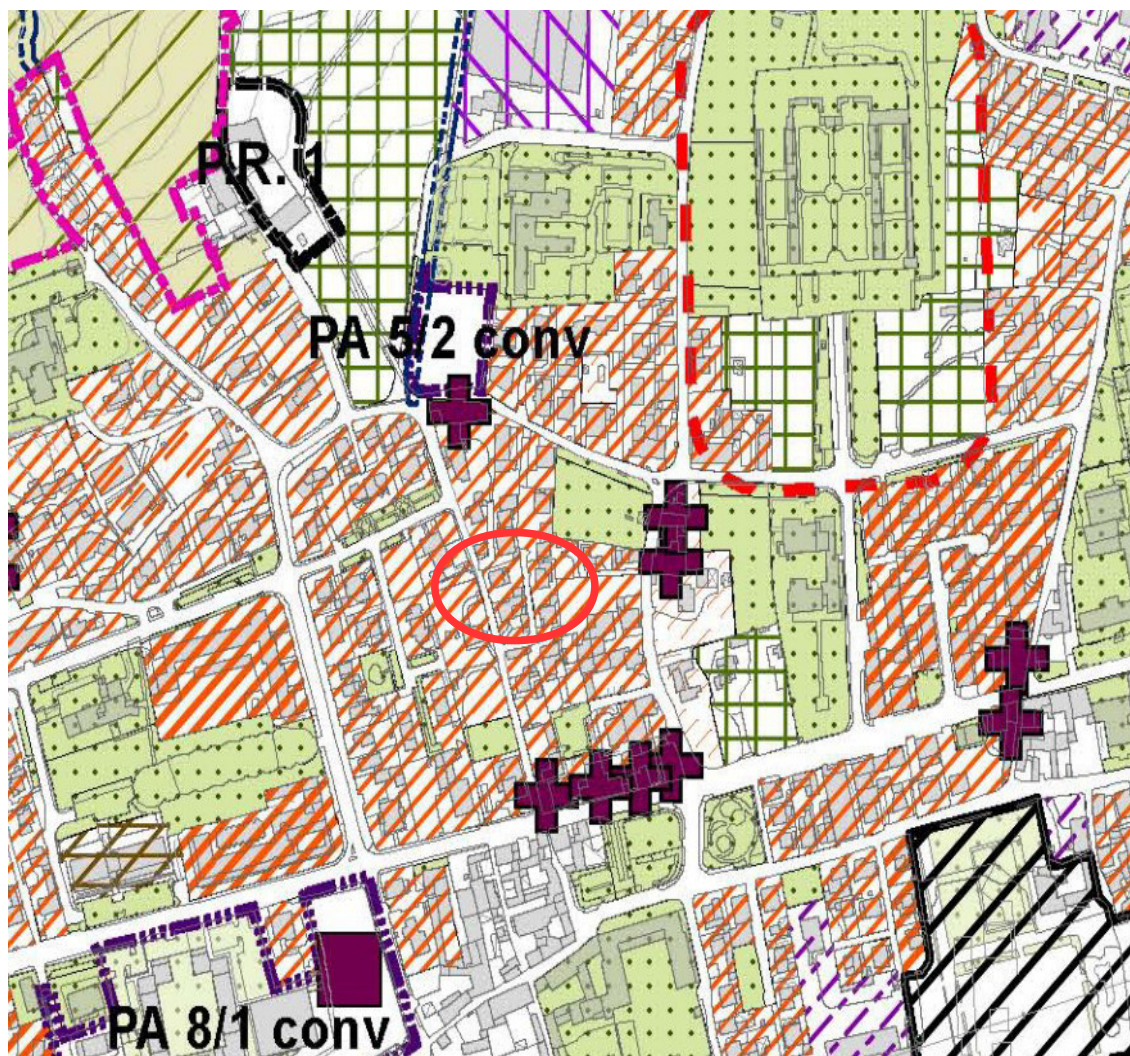


Individuazione delle parti comuni

Assenti

Presenti:

Estratto NTA del PGT del Comune di OMISSIS: (ZONA B2).



ART. 23 - ZONA B2 – Zona di completamento residenziale a media densità.

In tale zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria media . Gli interventi sono consentiti secondo le seguenti prescrizioni:



If	0,50 m ² /m ² (nel calcolo delle SIp devono essere incluse quelle esistenti)
h max	m 10,50 e in conformità ai disposti dell'art. 8 del D.M. 1444/68
Distanza dai confini	m 5,00 - zero.
Distanza dagli edifici	m 10,00 - zero
Distanza filo strada	m 5,00 (D.M. 02.04.1968)
Quota verde profondo	30%
Rapporto di copertura	max 40%

Art. 25 - Norme comuni alle zone B0, B1, B2 e B3 La sopraelevazione è consentita purchè sia rispettata la distanza minima di m 5,00 dal confine, e nei casi di cui all'art. 9 punto 9° capoverso.

Nelle zone B0, B1, B2 e B3 in presenza di edificazione accessoria realizzata sulle aree di pertinenza degli edifici è sempre possibile, attraverso lo studio di un piano di comparto o di recupero, la riorganizzazione di tali edifici accessori a più unità immobiliari.

Per i lotti di completamento non ancora edificati alla data di adozione del presente PGT, al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo all'edificazione, dovrà essere prevista una dotazione di aree a parcheggio pari a 0,5 posti auto ogni abitante. La stessa norma si applica anche nell'ipotesi di intervento di completa demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico pari ad oltre il 50% del volume precedentemente edificato. Qualora fosse dimostrata l'impossibilità al reperimento totale o parziale delle suddette aree, è ammessa la monetizzazione.

E' ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai piani attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale e le previsioni del piano in materia di potenziamento viario e con il consenso dell'A.C. espresso con delibera della Giunta comunale.

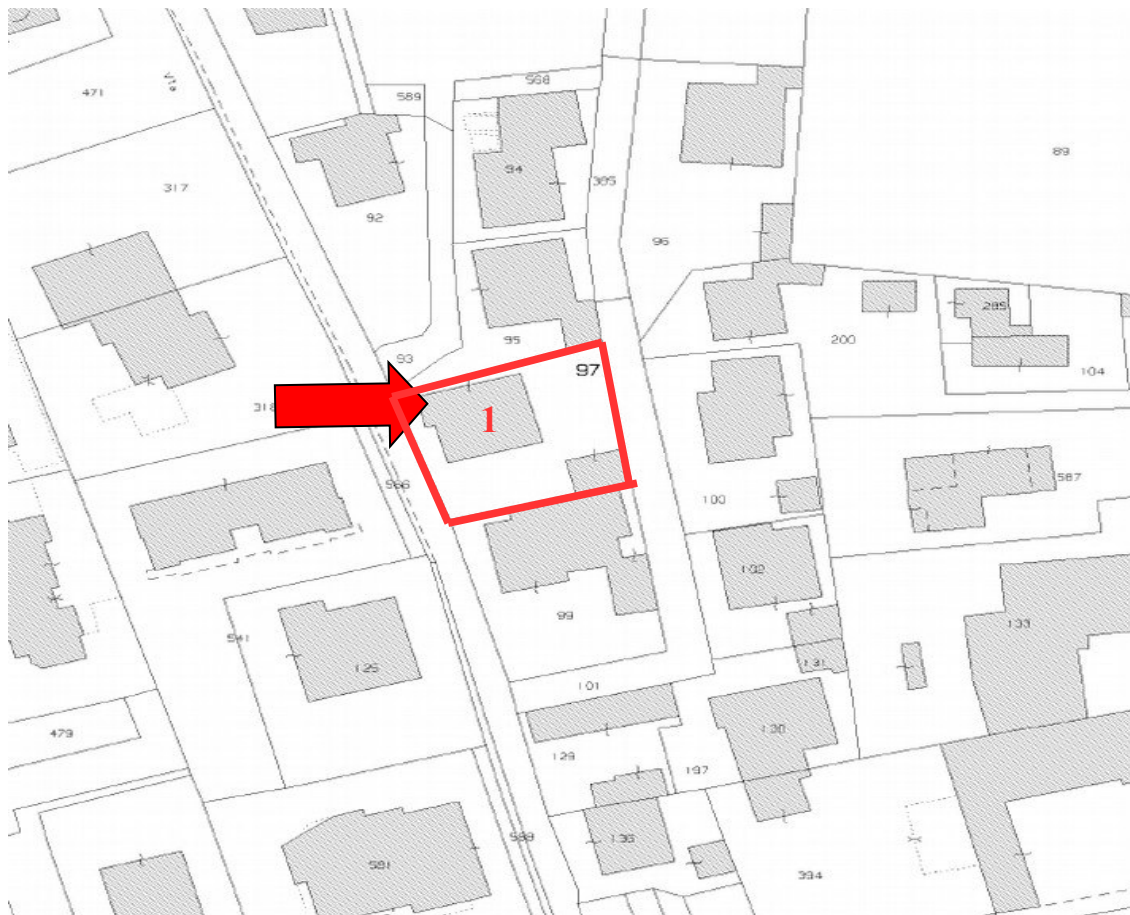
Destinazioni d'uso in zona B0, B1, B2 e B3: la zona è destinata alla residenza quale destinazione urbanistica principale, nonché tutte quelle destinazioni d'uso collegate ad essa con carattere di complementarietà, accessorietà e compatibilità che integrino o rendano possibile la destinazione residenziale.

La destinazione commerciale è consentita "limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita già autorizzate". Non sono pertanto ammesse tutte quelle destinazioni d'uso non afferenti ad un'utilità diretta o compatibile con la funzione residenziale. La compatibilità deve essere verificata in rapporto alle dimensioni proprie dell'attività, all'incidenza sul sistema della viabilità e della dotazione dei parcheggi della zona nonché alla verifica sul pregiudizio alle condizioni ambientali (rumorosità, inquinamento, ecc.).

A titolo esemplificativo e non esaustivo non sono ammesse: la destinazione produttiva (industriale, artigianale), la destinazione agricola (le stalle, i depositi, i silos, vasche ecc.), le attività artigianali di servizio moleste e non conformi alle disposizioni del D.C.P.M. 01.03.1991, le discoteche, le sale da ballo.



Planimetria indicativa fuori scala: Lotto n. 1



Caratteristiche qualitative del lotto 1 (indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livello di piano ⁴³

Ascensore ⁴⁴

N. servizi ⁴⁵

Secondo sottotetto

- Presente : vetustà -- anni
- Assente
- N.0 ascensori asserviti alla stessa u.i.

N. 01 bagno piano secondo composto da:

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno 16 anni circa – normale manutenzione

N. 02 bagno piano secondo composto da:

- W.c.
- Vaschetta lavanderia
- Bidet
- Doccia



- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno 16 anni circa – normale manutenzione

Impianti in dotazione

- Riscaldamento:
- Presente
 - Assente
 - Centralizzato
 - Autonomo
- Alimentazione :
- assente
 - metano
 - teleriscaldamento
 - gpl
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
- Tipo impianto :
- radiatori alluminio verniciati
 - pavimento
 - aria
 - altro
- Condizionamento
- Presente - Vetustà anni 16 circa.
 - Assente
- Se presente indicare se:
- Totale
 - Parziale: solo nel soggiorno tramite split a parete
- Solare termico (ACS acqua calda sanitaria):
- Presente Vetustà anni
 - Assente
- Elettrico
- Presente Vetustà anni 16 circa
 - Assente
- Idraulico
- Presente Vetustà anni 16 circa
 - Assente
- Antifurto
- Presente Vetustà anni
 - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente Vetustà anni
 - Assente
- Impianto geotermico
- Presente Vetustà anni
 - Assente
- Impianto domotica elettrico
- Presente Vetustà anni
 - Assente

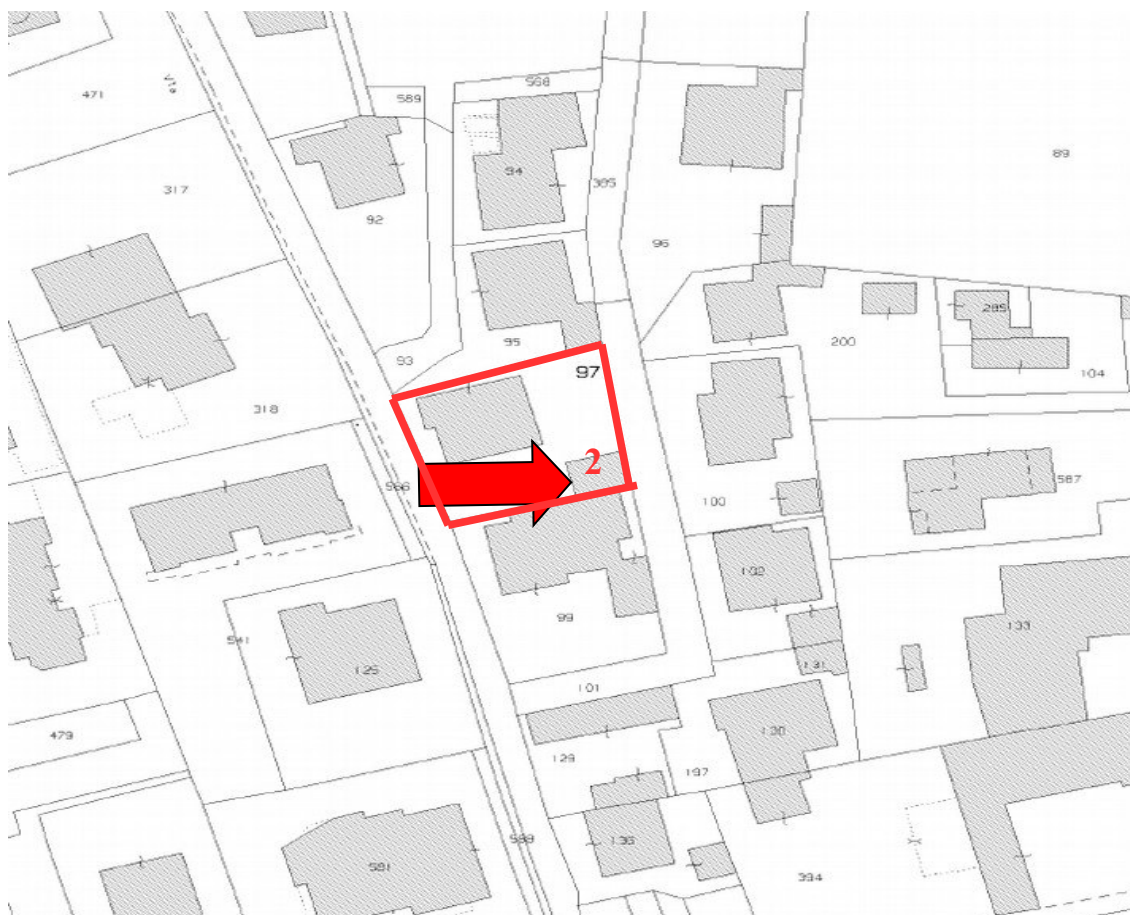


Manutenzione fabbricato ⁴⁶	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁴⁷	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁴⁸	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁴⁹	
Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁵¹	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁵²	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁵³	
Classe energetica	<input type="checkbox"/>	A+	
	<input type="checkbox"/>	A	
	<input type="checkbox"/>	B	
	<input type="checkbox"/>	C	
	<input type="checkbox"/>	D	
	<input type="checkbox"/>	E	
	<input type="checkbox"/>	F	
	<input type="checkbox"/>	G	
	<input checked="" type="checkbox"/>	non desumibile, non presente APE	
	<input type="checkbox"/>	immobile esente da APE	
Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente <input type="checkbox"/> Presente
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente <input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁵⁵	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁵⁶	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁵⁷	
Luminosità dell'immobile ⁵⁸	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁵⁹	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁶⁰	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁶¹	
Panoramicità dell'immobile ⁶²	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁶³	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁶⁴	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁶⁵	
Funzionalità dell'immobile ⁶⁶	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁶⁷	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁶⁸	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁶⁹	
Finiture dell'immobile ⁷⁰	<input type="checkbox"/>	Minimo ⁷¹	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Medio ⁷²	
	<input type="checkbox"/>	Massimo ⁷³	
Note e segnalazioni			



Presente una lieve difformità interna rispetto a quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico. E' stato ricavato un piccolo ripostiglio dispensa a fianco dell'angolo cottura. E' stata installata una tettoia sulla terrazza al piano secondo in lato Est non autorizzata. Non è mai stata richiesta l'agibilità presso l'Ufficio Tecnico, non sono mai state aggiornate le planimetrie catastali a seguito dei lavori di ristrutturazione effettuati nell'anno 2001. Concessione edilizia n. 3489 del 16/11/2001. Verifiche effettuate durante il sopralluogo.

Planimetria indicativa fuori scala: Lotto n. 2



Caratteristiche qualitative del lotto 2 (indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Livello di piano ⁴³

Ascensore ⁴⁴

N. servizi ⁴⁵

Autorimessa piano terra

- Presente : vetustà -- anni
- Assente
- N.0 ascensori asserviti alla stessa u.i.

- Assente.
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio



- Scaldabagno elettrico
 Vetustà del bagno anni circa normale manutenzione

Impianti in dotazione

- Riscaldamento: Presente
 Assente
 Centralizzato
 Autonomo

- Alimentazione : assente
 metano
 teleriscaldamento
 gpl
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili

- Tipo impianto : radiatori alluminio verniciati
 pavimento
 aria
 altro

- Condizionamento Presente - Vetustà anni 17 circa.
 Assente
 Se presente indicare se:
 Totale
 Parziale: solo nel soggiorno tramite split a parete

- Solare termico (ACS acqua calda sanitaria):
 Presente Vetustà anni

- Elettrico Presente Vetustà anni circa
 Assente

- Idraulico Presente Vetustà anni circa
 Assente

- Antifurto Presente Vetustà anni

- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente Vetustà anni

- Impianto geotermico Presente Vetustà anni

- Impianto domotica elettrico Presente Vetustà anni

- Manutenzione fabbricato** ⁴⁶
 Minimo ⁴⁷
 Medio ⁴⁸
 Massimo ⁴⁹



Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰

- Minimo ⁵¹
 Medio ⁵²
 Massimo ⁵³

Classe energetica

- A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 non desumibile, non presente APE
 immobile esente da APE

Inquinamento

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente non evidente |
| | <input type="checkbox"/> Presente |

Esposizione prevalente dell'immobile ⁵⁴

- Minimo ⁵⁵
 Medio ⁵⁶
 Massimo ⁵⁷

Luminosità dell'immobile ⁵⁸

- Minimo ⁵⁹
 Medio ⁶⁰
 Massimo ⁶¹

Panoramicità dell'immobile ⁶²

- Minimo ⁶³
 Medio ⁶⁴
 Massimo ⁶⁵

Funzionalità dell'immobile ⁶⁶

- Minimo ⁶⁷
 Medio ⁶⁸
 Massimo ⁶⁹

Finiture dell'immobile ⁷⁰

- Minimo ⁷¹
 Medio ⁷²
 Massimo ⁷³

Note e segnalazioni

Niente di particolare da segnalare.



4. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica ⁷⁵

Anno di costruzione

Fabbricato successivo 01/09/1967: inizio lavori in data: 08/02/2002 Ristrutturazione sottotetto e nuova terrazza (oggetto di stima).
fine lavori in data: non presente comunicazione.

Fabbricato anteriore 01/09/1967: Fabbricato costruito tra il 31.10.1942 e 01.09.1967
 Fabbricato costruito prima del 31.10.1942

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza di costruzione: Prima edificazione piano terra Licenza di costruzione n. 4105 del 20/03/1955 lavori iniziati in aprile 1955 e terminati in febbraio 1957. Nuova costruzione ad uso abitazione.
Licenza di Costruzione n. 4428 del 29/11/1955. Costruzione di muro di cinta, ingresso e porcaia.
Licenza di Costruzione n. 42 del 28/05/1965. Sopraelevazione di casa di abitazione.
Licenza di Costruzione n. 73 del 23/09/1968. Costruzione del garage.

Concessione edilizia: Concessione edilizia n. 3489 del 16/11/2001.
Ristrutturazione sottotetto e nuova terrazza.

Variante a Concessione edilizia:

Permesso di costruire:

DIA:

Condono edilizio: Condono edilizio n. 104/47 prot. n. 2240 del 04/01/1989.
Concessione per accessori residenziali. (Retro fabbricato)

Pratica cementi armati: Denuncia di opere in cemento armato Progettista Ing. OMISSIS in data 10/05/1965. Licenza d'uso di strutture in conglomerato cementizio, consegnata presso la Prefettura di Brescia in data 27/06/1967 prot. n. 11165 div. 4[^]. Autorizzazione della prefettura in data 27/06/1968 per sopraelevazione abitazione civile.
Collaudo dell'Ing. OMISSIS in data 09/05/1967.

Certificato Abitabilità: Presente: Primo rilascio in data 08/03/1957, N. 251.
Secondo rilascio in data 19/10/1967 n. 42/65 per sopraelevazione fabbricato di abitazione civile.
 Assente: Assente richiesta agibilità per la concessione edilizia n. 3489 del 16/11/2001 – Ristrutturazione sottotetto e nuova terrazza.
 Incompleta:

Elenco:

Indicare la documentazione visionata:



E' stata effettuata una richiesta di accesso presso gli uffici comunali è stato reperito:

- Pratiche edilizie autorizzative e di sanatoria;
- Richiesta di agibilità fabbricati (o licenza d'uso);
- Documentazione catastale;
- Documentazione riguardante atti di provenienza;

Situazione urbanistica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente – PGT Comune di OMISSIS |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica: | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si - |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si e se si quale: |

Significative limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici: | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si e se si quale: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si e se si quale: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si e se si quale: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Storico architettonica | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si e se si quale: |

Presenza di significative opere abusive

No – solo una lieve difformità interna per ripostiglio vicino alla zona cottura. Mancanza di richiesta di agibilità sottotetto e relativo accatastamento.

Si e se si quale:

Altro:

No

Si e se si quale:



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr.1838, 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

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

E' presente una lieve difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto a quanto autorizzato presso l'Ufficio Tecnico comunale. In sostanza è stato ricavato un piccolo ripostiglio/dispensa nelle immediate vicinanze della zona cottura.

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

- No, perché...
- Sì, perché, si tratta di opere interne di lieve entità che non compromettono indici edificatori o volumetrici, e non compromettono nemmeno la possibilità di sistemare la difformità tramite pratica di sanatoria oppure eliminare la stessa difformità eliminando il ripostiglio. Facilmente ripristinabile la configurazione autorizzata. Presente anche una tettoia in legno ed onduline che copre la terrazza in lato Est che funge da accesso all'appartamento oggetto di stima. Facilmente smontabile.

Non risulta mai presentata la fine lavori e la richiesta di agibilità dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nave.

Costo ipotizzabile per la regolarizzazione della situazione autorizzativa:

Pratica di sanatoria e relativa oblazione circa € 2.000,00.

Pratica richiesta nuova agibilità dei locali con relative certificazioni circa € 1.000,00.

La verifica urbanistica 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.

Note : 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 sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Unità immobiliari identificabili al Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di OMISSIS - Via OMISSIS.

LOTTO 1:

Foglio OMISSIS - Sezione NCT - particella OMISSIS:

- Sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 103 m2, Rendita €. 127,82.

LOTTO 2:

Foglio OMISSIS - Sezione NCT - particella OMISSIS:

- Sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq., Rendita €. 40,28.

Documentazione visionata: Direttamente presso Agenzia del Territorio (reperite le visure storiche, e le planimetrie catastali dell'edificio).

Da siti web

Elenco documentazione visionata:

Visura terreni

Visura immobile

Schede catastali

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Rilievo della consistenza catastale

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Schede catastali

Elaborato planimetrico di subalternazione

Data verifica catastale (gg/mm/aa): Prima visura storica in data **07/09/2018**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Gualtiero Cigolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1838, 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 degli immobili identificabile al Foglio n. mappale, sub. sia per le visure storiche dell'immobile, che per le planimetrie.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile identificabile al Foglio n. 24. mappale 97, sub. 7 per le seguenti motivazioni: la planimetria reperita non rispetta l'ultima autorizzazione edilizia che riguardava la ristrutturazione del sottotetto e l'aggiunta della terrazza al piano secondo (oggetto di stima), si desume non sia mai stata accatastata la situazione attuale dell'immobile. Allo stesso tempo non risulta mai presentata la fine lavori e la richiesta di agibilità dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS.

Costo ipotizzabile per la regolarizzazione delle planimetrie in caso di sanatoria circa **€. 1.000,00.**

Note: *la due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità sugli eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata ed incompleta o non aggiornata.*



5. Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

Foglio 24 mappale 97: - subalterno 7 (quota 1/1);
- subalterni 5 (quota indivisa 1/2);

Tipo di atto: Compravendita

- Notaio: Dott. OMISSIS

- Data atto: 15/05/2000

- Repertorio: OMISSIS.

- Estremi trascrizione: Registrato a Brescia il 02/06/2000 –OMISSIS . Trascritto a Brescia il 19/06/2000 n. OMISSIS.

- Quota di proprietà: Intera 1/1 : per la Sig.ra OMISSIS per sub. 7
Parti comini ad altre unità immobiliari.
- Parte: indicare quota [1 / 2] : per la Sig.ra OMISSIS, per sub. 5
- Usufrutto No
 Si e se si indicare il nominativo:
- Nuda proprietà No
 Si e se si indicare il nominativo:

Condizioni limitanti particolari desunte dall'atto di provenienza

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione ipotecaria ventennale allegata al presente rapporto di valutazione ed alle ispezioni ipotecarie relative ai subalterni oggetto di perizia e del terreno su cui insistono.

- Servitù a favore Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù : apparenti:
 da titolo:
- Vincoli No
 Si e se si quali:
- Oneri No
 Si e se si quali:
- Pesi e gravami No – Spese condominiali non presenti.
 Si e se si quali:
- Come da procedura esecutiva immobiliare a favore di OMISSIS, precetto €.**22.433,02.** (ventiduemilaquattrocentotrentatre/02).
- Come da Interventi con Atto di Intervento in data 05.12.2018 da parete di OMISSIS. Importo di complessivi €.**33.113,67** (trentetremilacentotredicieuro/67).
- importo del
- Attestato prestazione energetica No
 Si e se si quali:



Note e informazioni di carattere generale

Nulla da segnalare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato: **Occupato dall'attuale proprietario con moglie e figli.**

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione è allineato con canone di mercato

sì

no se no perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate

6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷⁸

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.

Per l'unità immobiliare identificabile al Foglio OMISSIS, mapp. OMISSIS – subalterni 5 - 7:

Sono presenti Spese condominiali: Non presenti, e non riscontrate.

Non presenti evidenti ulteriori formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente dall'analisi della documentazione a disposizione.

7. 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.

Ispezione ipotecaria – catasto fabbricati – Foglio 24 – particella 97 – subalterno 5.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 15/05/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Immobili siti in OMISSIS (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del OMISSIS - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 15/05/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2002 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del OMISSIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. OMISSIS del 28/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
12/07/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 01/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2007 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 07/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in OMISSIS (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2015 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 18/09/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2015 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 20/02/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in OMISSIS (BS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2018 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS
Pubblico ufficiale UFF.GIUD.C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio OMISSIS del 08/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in OMISSIS (BS)
Nota disponibile in formato elettronico



8. 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

Non presenti.

Condizioni limitative:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad



una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use) ⁷⁹

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.

Sì

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

MCA ⁸⁰ con nr. ____ comparabili

Sistema di Stima ⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. **3** comparabili

Sistema di ripartizione ⁸²

Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario ⁸⁴

Capitalizzazione diretta ⁸⁵

Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷

Dei costi ⁸⁸

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.

9. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di OMISSIS – Via OMISSIS

Foglio OMISSIS - Sezione NCT - particella OMISSIS:

- Sub. 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 103 m2, Rendita €. 127,82.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 90.000,00** diconsi Euro novantamilaeuro/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 72.000,00**. diconsi Euro settantaduemilaeuro/00.



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

LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

Catasto Fabbricati della Provincia di Brescia – Comune di OMISSIS - Via OMISSIS

Foglio OMISSIS - Sezione NCT - particella OMISSIS:

- Sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m2, Rendita € 40,28.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 14.000,00** diconsì Euro quattordicimilaeuro/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 10.000,00**. diconsì Euro diecimilaeuro/00.

Proprietà dell'esecutato per 1/2 per cui:

Valore in libero mercato della quota corrispondete pari a **€ 7.000,00**. diconsì settemilaeuro/00.

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 5.000,00**. diconsì Euro cinquemilaeuro/00.

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

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.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Gualtiero Cigolini

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di:

Brescia al n. 1838

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 05/04/2019



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 : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

