

# 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**

**Fallimento n. 170/2018**

Fallimento n. 170/2018

“omissis omissis”

via omissis n.27

25080 – Nuvolento (Bs)

Giudice Delegato:

Dott. Stefano Franchioni

Curatore:

Dott. Silvio Marchini

via Fratelli Rosselli n.15

25030 – Lograto (Bs)

PEC: fl70.2018brescia@pecfallimenti.it

Esperto incaricato:

Arch. Massimo Colosio

via Sardegna 12/c

25124 – Brescia (Bs)

Mail: architettocolosio@archigap.it

PEC: architettocolosio@pec.it

**Timbro e Firma**



**Identificazione lotti:**

LOTTO nr. 1/2

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Nuvolento (Bs), via omissis n. 27

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 100, sub. 6

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

**€ 284.154**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

**€ 227.000**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

DISCRETA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

NO

Conformità catastale

NO

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI

LOTTO nr. 2/2

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Nuvolento (Bs), via omissis n. 27

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 100, sub. 5

Quota di proprietà:

1/2

Diritto di proprietà:

Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile:

No

Più probabile valore in libero mercato:

**€ 34.018**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

**€ 27.000**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

DISCRETA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

NO

Conformità catastale

NO

Conformità titolarità

SI

**Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

SI

**Fasi, accertamenti e date delle indagini**

Conferimento d'incarico di stima	10-09-2018
Giuramento	11-09-2018
Reperimento dati catastali	13-09-2018
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Nuvolento	14-09-2018
Sopralluogo immobile	21-09-2018
Accesso agli atti Comune di Nuvolento	15-10-2018
Trascrizione nota sentenza dichiarativa di fallimento	17-10-2018
Indagine ipotecaria Conservatoria	23-10-2018
Conclusione indagine peritale	23-10-2018
Indagine ipotecaria Conservatoria	24-10-2018
Consegna del rapporto di valutazione	25-10-2018

## Indice

Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	4
1 Lotto 1/2.....	6
1.1 Inquadramento dell’immobile.....	6
1.2 Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
1.3 Audit documentale e Due Diligence.....	16
1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
1.3.2 Rispondenza catastale.....	19
1.3.3 Verifica della titolarità.....	20
1.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	21
1.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	22
1.6 Analisi estimativa.....	23
1.7 Riepilogo dei valori di stima.....	25
1.8 Dichiarazione di rispondenza.....	26
1.9 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	27
2 Lotto 2/2.....	28
2.1 Inquadramento dell’immobile.....	28
2.2 Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	31
2.3 Audit documentale e Due Diligence.....	37
2.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	37
2.3.2 Rispondenza catastale.....	41
2.3.3 Verifica della titolarità.....	42
2.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	43
2.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	44
2.6 Analisi estimativa.....	45
2.7 Riepilogo dei valori di stima.....	47
2.8 Dichiarazione di rispondenza.....	48
2.9 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	49
3 Bibliografia.....	50

# 1 Lotto 1/2

## 1.1 Inquadramento dell'immobile

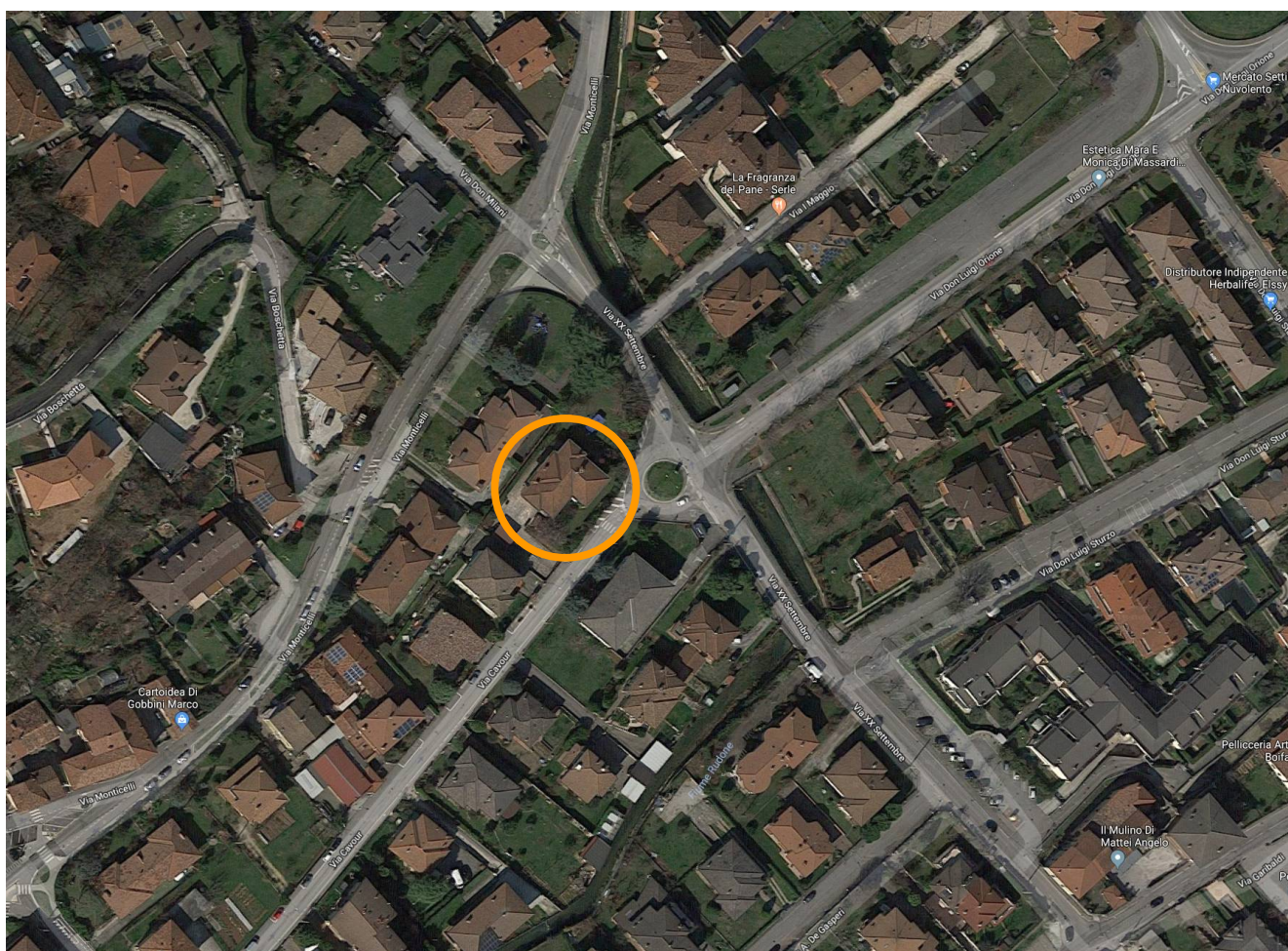
### *Localizzazione:*

Provincia: Brescia  
Comune: Nuvolato  
Indirizzo: Via omissis n. 27

### *Zona:*

L'unità immobiliare si trova in prossimità del centro del Comune di Nuvolato. Trattasi di zona a destinazione residenziale posta nelle immediate vicinanze delle principali arterie di collegamento e caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici isolati a 2 piani fuori terra.

### *Localizzazione:*



### *Destinazione urbanistica dell'immobile:*

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

**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 dell'unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “villa”.

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

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

Struttura portante	Travi e pilastri in C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio
Partizione verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Laterocemento con manto in coppi
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno lamellare e doppio vetro con camera d'aria
Impianto elettrico	Civile
Impianto termico	Caldaia a gas metano
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	due fuori terra + un 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:    Privato/Privato

Motivo d'acquisto:    Prima abitazione

***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 di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.



## 1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'unità immobiliare staggita è collocata al piano terra di un lotto libero sui quattro lati occupato da un corpo di fabbrica isolato dotato di giardino di pertinenza, l'accesso pedonale e carraio avvengono da via omissis.

#### *Identificazione catastale dell'unità immobiliare:*

Comune censuario: Nuvolento (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	100	6	A/7	2	8 vani	162 mq	Euro 846,99

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

- omissis omissis, via omissis n.27, C.F. omissis – Proprietà per 1/1

#### *Confini*

Nord: confina con lotto edificato di altra proprietà e via XX Settembre;

Est: confina con via omissis;

Sud: confina con via omissis;

Ovest: confina con lotto edificato di altra proprietà;

#### *Consistenza*

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 21/09/2018 (v. Allegato 12) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione 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 (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

### ***Critério 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;
- 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.

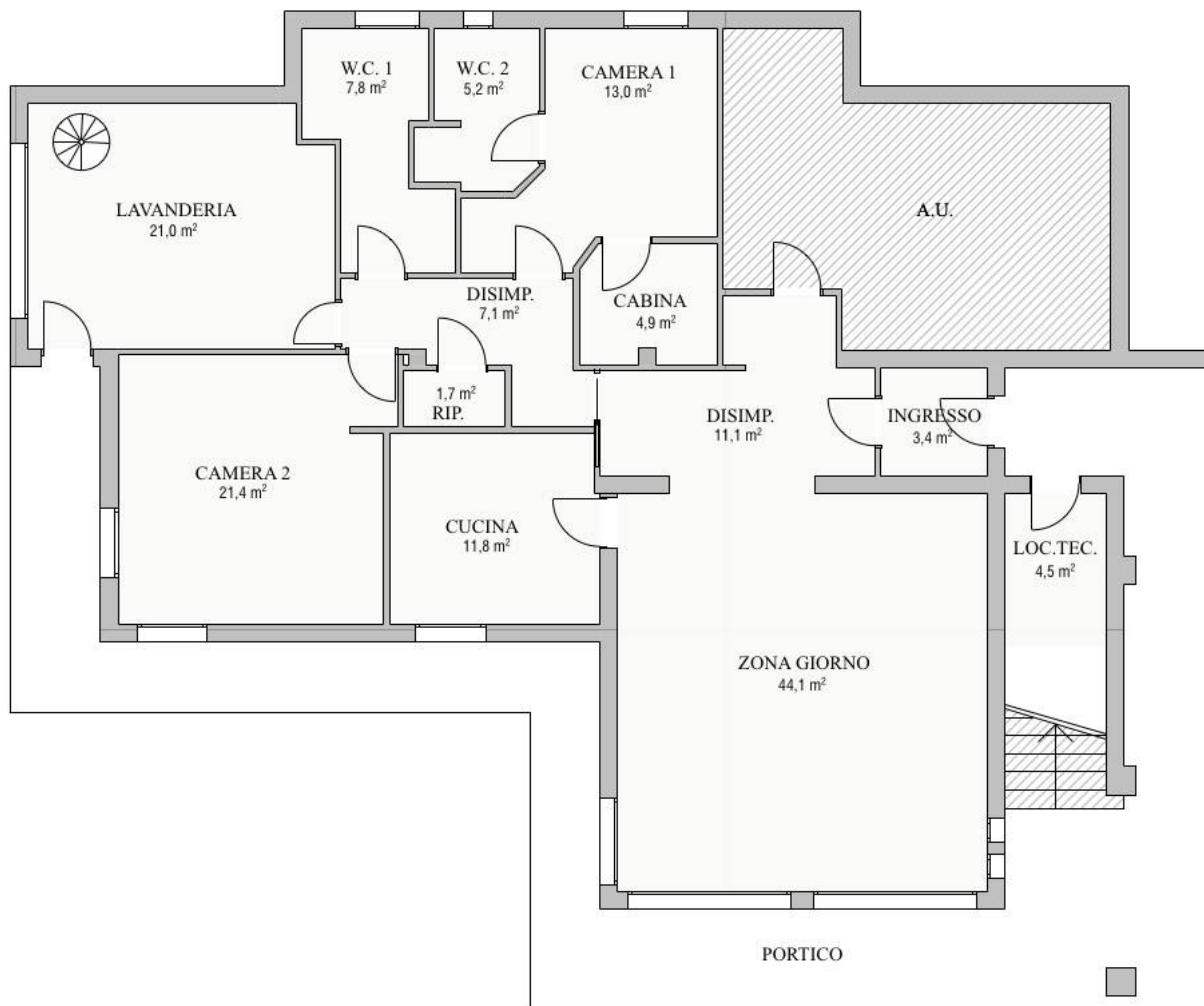
### ***Calcolo delle superfici di proprietà***

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 21/09/2018.

#### **PIANO TERRA:**

- |                  |         |
|------------------|---------|
| • Ingresso       | 3,4 mq  |
| • Disimpegno 1   | 11,1 mq |
| • Zona giorno    | 44,1 mq |
| • Cucina         | 11,8 mq |
| • Disimpegno 2   | 7,1 mq  |
| • Ripostiglio    | 1,7 mq  |
| • W.C.1          | 7,8 mq  |
| • W.C.2          | 5,2 mq  |
| • Camera 1       | 13,0 mq |
| • Cabina armadio | 4,9 mq  |
| • Lavanderia     | 21,0 mq |
| • Camera 2       | 21,4 mq |
| • Locale Tecnico | 4,5 mq  |



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	176,60	1,00	176,60
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	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
<b>Totale parziale</b>			<b>176,60</b>

<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
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	45,70	0,30	13,71
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"	626,25	0,10	62,63
<b>Totale parziale</b>			<b>76,34</b>

<b>Pertinenze esclusive di servizio</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (collegato ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
<b>Totale parziale</b>			<b>0,00</b>
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>			<b>253</b>

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare staggita è localizzata nella zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro storico di Nuvolento (Bs). Il corpo di fabbrica è stato ultimato nel 1995 e modificato in corso d'opera con una variante regolarmente approvata. L'edificio si configura come villa indipendente di due piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimessa. Il lotto 1/2 oggetto di perizia comprende il solo piano terra ed il giardino comune, tale porzione è collegata internamente con il piano interrato e con il piano primo, ma può essere resa indipendente con dei lavori assimilabili alla manutenzione straordinaria tamponando il passaggio verso il vano scala interno ed eliminando la scala a chiocciola.

L'ingresso pedonale e carraio avvengono da via omissis e sono comuni alle altre unità del corpo di fabbrica. Dall'ingresso carraio si può accedere al piano interrato (porzione facente parte del Lotto 2/2 per la proprietà del 50%) e ad alcuni posti auto in condivisione con l'appartamento a piano primo.

Esternamente l'edificio si presenta ben mantenuto e senza particolari emergenze; le finiture sono caratterizzate dall'uso dell'intonaco al civile tinteggiato e del cemento a vista.

In corrispondenza della zona giorno lo sbalzo determinato dal piano primo contribuisce alla formazione del porticato esposto a sud-est.

Internamente le finiture sono di discreto livello, i pavimenti di zona giorno e notte sono in parquet di Doussier, i bagni e la lavanderia in gres porcellanato e la cucina in marmo. I serramenti sono in legno lamellare con vetrocamera con sistema di oscuramento ad ante, le porte interne hanno finitura noce. L'impianto di riscaldamento è autonomo, sistema a radiatori con generatore di calore a caldaia a gas metano.

Il bagno principale a piano terra è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- vasca;

Il bagno secondario di pertinenza della camera padronale è dotato di:

- lavabo;
- wc;
- bidet;
- doccia;

Lo stato d'usura dei sanitari è medio con vetustà di circa 23 anni.

***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

*Impianto di riscaldamento:*

Presente, con vetustà di circa 23 anni. Non risulta presente, visto il materiale fornitorni, il certificato di conformità dell'impianto.

*Impianto idraulico:*

Presente con vetustà di circa 23 anni.

*Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:*

Presente, con vetustà di circa 23 anni. Non risulta presente, visto il materiale fornitorni, il certificato di conformità dell'impianto.

*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 e si presenta ben mantenuto.

***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:  Presente  Assente

Acustico:  Presente  Assente

Elettromagnetico:  Presente  Assente

Ambientale:  Presente  Assente

***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 Nord-Sud. L'unità risulta, considerata la tipologia, ben esposta.

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.

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 in rapporto alla destinazione d'uso prevista.

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:***

Non risulta accatastato nei registri del CENED (al momento della stesura della relazione peritale) l'attestato di certificazione energetica, si rende pertanto necessaria la redazione del certificato (A.P.E.) che verrà redatto come da termini di legge, prima o al limite in occasione dell'atto di compravendita. Si fa presente che tale certificato è necessario esclusivamente per le aree riscaldate, quindi nel nostro caso nella sola zona uffici.

### 1.3 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.

#### 1.3.1 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 1995.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Nuvolento (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 C.E. n. 62/92 del 11-11-1992;
- Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia C.E. n. 62/92-1 del 03-11-1995 ;  
(v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Nuvolento è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 21/10/2011.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 100, sub. 6 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in (v. Allegato 6):

"Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco isolato (N.T.A. art. 28)".

Convenzione urbanistica:  Presente  Assente

Cessione di diritti edificatori:  Presente  Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici:  Presente  Assente (vedi N.T.A. del PRG vigente)

Vincoli ambientali:  Presente  Assente

Vincoli paesaggistici:  Presente  Assente

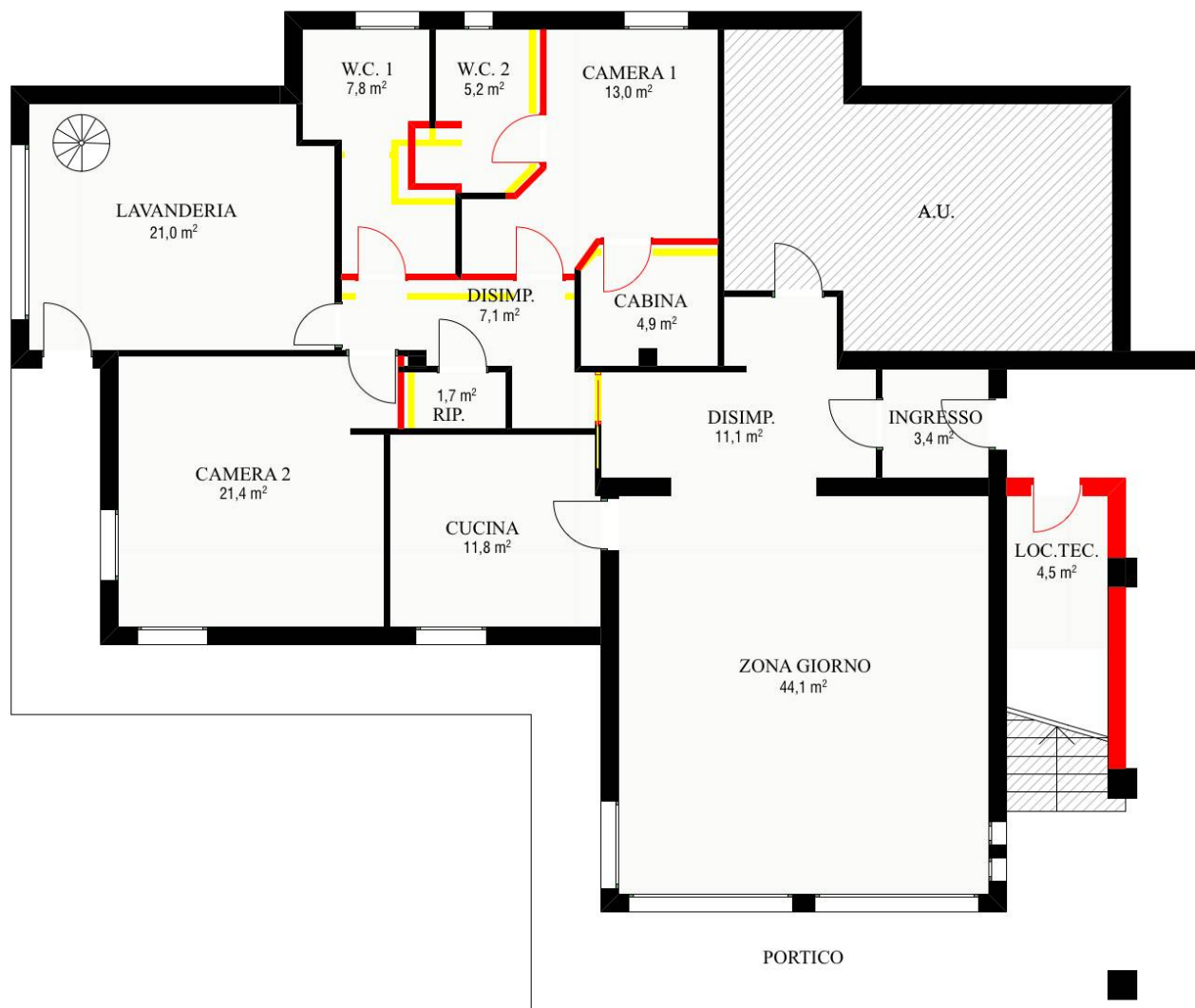


Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. T02 PdR - Uso del suolo per il territorio Comunale

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e dalle planimetrie catastali risultano delle difformità rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo (v. Allegato 10).

In particolare risulta una diversa distribuzione interna della zona notte e non è stato indicato il locale tecnico ricavato nel sottoscala esterno. Tali difformità devono essere sanate presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria).



- PARTI NON RISULTANTI DA RILIEVO, MA PRESENTI NELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NELLE PRATICHE AUTORIZZATIVE
- PARTI RILEVATE MA NON PRESENTI NELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NELLE PRATICHE AUTORIZZATIVE

I costi indicativi per la sanatoria sono indicativamente quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Nuvoletto 516€
- Competenze tecniche per un totale di 1.600€

Oltre a queste difformità dall'accesso agli atti è stato riscontrato che non è presente l'agibilità, tale documento va quindi richiesto pertanto è necessario produrre i seguenti documenti:

- Comunicazione di fine lavori tardiva in quanto mancante 154€ (sanzione amministrativa);
- Conformità impianto elettrico 800€;
- Conformità impianto idraulico 800€;
- Autorizzazione allo scarico 300€;
- Domanda di rilascio agibilità presentata da tecnico competente 1.200€;
- Certificato di idoneità statica 1.500€

L'importo totale necessario per la regolarizzazione di tutte le difformità è pari a 6.870€

N.B. Sono escluse eventuali opere di adeguamento degli impianti nel caso si rendessero necessarie al fine del rilascio della conformità.

*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

### 1.3.2 Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	100	6	A/7	2	8 vani	162 mq	Euro 846,99

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 13/09/2018.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali dei subalterni interessati (v. Allegato 5).

*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, in quanto non risultano aggiornate le planimetrie catastali.

Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in 500 €

*Note:*

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'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.

### 1.3.3 Verifica della titolarità

*Titolo di provenienza:*

– Tipo di atto	Atto per causa di morte
– Notaio	Dott. Gabriella Boletti
– Data atto	29/10/2015
– Repertorio n.	196707/11226
– Estremi trascrizioni	Registro Particolare n. 23651 Registro Generale 37025

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in piena proprietà di:

- omissis omissis, via omissis n.27, C.F. omissis – Proprietà per 1/1

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data del 22/09/2018 l'immobile risulta essere occupato dal proprietario e dalla propria famiglia.

## **1.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

### *Oneri di natura condominiale:*

Non sono riscontrabili oneri di natura condominiale non essendo l'immobile staggito soggetto a tale tipo di amministrazione.

### *Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

Dalle indagini effettuate si sono rilevate delle irregolarità realizzative 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.

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

- Sanatoria difformità zona notte e domanda di agibilità (Euro 6.870)  
sarà onere dell'acquirente provvedere alla pratica di sanatoria delle difformità riscontrate con i costi e le modalità riportate;  
vedi punto 3.1;
  
- Aggiornamento catastale (Euro 500)  
vedi punto 3.2;

### *Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

### **1.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

In data 23/10/2018 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:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Brescia il giorno 02 febbraio 2016 repertorio n. 196897/11300 del 27 gennaio 2016.
  
- 2) Sentenza dichiarativa di fallimento del 17 ottobre 2018 repertorio 170/2018 del 14/08/2018.

Si allegano le ispezioni effettuate e le relative note (v. Allegato 7).

## 1.6 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 forzosa 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
- Coast Approach



## 1.7 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	7	100	6	A/7	2	8 vani	162 mq	Euro 846,99

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

**€ 284.154** diconsi Euro **duecentottantaquattromilacentocinquantaquattro** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1 )

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

**€ 227.000** diconsi Euro **duecentoventisettemila** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2 )

## 1.8 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.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 24/10/2018

## **1.9 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

Allegato n°1	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato n°2	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato n°3	Documentazione fotografica degli esterni;
Allegato n°4	Documentazione fotografica degli interni;
Allegato n°5	Documentazione catastale;
Allegato n°6	Documentazione urbanistico edilizia;
Allegato n°7	Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
Allegato n°8	Atto di provenienza;
Allegato n°9	Verifica regolarità spese condominiali;
Allegato n°10	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°11	Verifica delle superfici;
Allegato n°12	Verbali di sopralluogo;



**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 dell'unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “villa”.

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

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

Struttura portante	Travi e pilastri in C.A.
Partizioni verticali esterne	Laterizio
Partizione verticali interne	Laterizio
Partizioni orizzontali	Laterocemento
Copertura	Laterocemento con manto in coppi
Coibentazioni/Isolamenti	Non presenti
Infissi esterni	Telaio in legno lamellare e doppio vetro con camera d'aria
Impianto elettrico	Civile
Impianto termico	Caldaia a gas metano
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Intonaco tinteggiato
Numero di piani	due fuori terra + un 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:    Privato/Privato

Motivo d'acquisto:    Prima abitazione

***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 di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.

## 2.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

L'unità immobiliare staggita è collocata al piano interrato di un lotto libero sui quattro lati occupato da un corpo di fabbrica isolato dotato di giardino di pertinenza, l'accesso pedonale e carraio avvengono da via omissis.

#### *Identificazione catastale dell'unità immobiliare:*

Comune censuario: Nuvolento (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	100	5	C/6	2	95 mq	106 mq	Euro 147,19

Intestazione catastale dell'unità immobiliare:

- omissis omissis, via omissis n.27, C.F. omissis – Proprietà per 1/2

#### *Confini*

Nord: confina con lotto edificato di altra proprietà e via XX Settembre;

Est: confina con via omissis;

Sud: confina con via omissis;

Ovest: confina con lotto edificato di altra proprietà;

#### *Consistenza*

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 21/09/2018 (v. Allegato 12) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione 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 (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) 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;
- 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 21/09/2018.

#### **PIANO INTERRATO:**

- Autorimessa                      80,5 mq
- Disimpegno 3                    8,1 mq
- Cantina                            5,7 mq





Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<b>Superfici principali</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	0,00	1,00	0,00
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	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
	<b>Totale parziale</b>		<b>0,00</b>

<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
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
	<b>Totale parziale</b>		<b>0,00</b>

<b>Pertinenze esclusive di servizio</b>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	0,00	0,20	0,00
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani principali)	113,70	0,50	56,85
Box (in autorimessa collettiva)	0,00	0,45	0,00
Box (non collegato ai vani principali)	0,00	0,50	0,00
Box (collegato ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
	<b>Totale parziale</b>		<b>56,85</b>
	<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>		<b>57</b>

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

L'unità immobiliare staggita è localizzata nella zona residenziale nelle immediate vicinanze del centro storico di Nuvoletto (Bs). Il corpo di fabbrica è stato ultimato nel 1995 e modificato in corso d'opera con una variante regolarmente approvata. L'edificio si configura come villa indipendente di due piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimessa. Il lotto 2/2 oggetto di perizia comprende il solo piano interrato ed il corsello di accesso comune, tale porzione è collegata internamente con il piano terra (Lotto 1/2), ma può essere resa indipendente eliminando la scala a chiocciola.

L'ingresso carraio avviene da via omissis ed è comune alle altre unità del corpo di fabbrica.

#### **Impianti in dotazione all'unità immobiliare:**

*Impianto di riscaldamento:*

Assente.

*Impianto idraulico:*

Assente.

*Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:*

Presente, con vetustà di circa 23 anni. Non risulta presente, visto il materiale fornitorni, il certificato di conformità dell'impianto.

*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 e si presenta ben mantenuto.

***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:  Presente  Assente

Acustico:  Presente  Assente

Elettromagnetico:  Presente  Assente

Ambientale:  Presente  Assente

***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'esposizione non è un fattore determinante per la valutazione 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.

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. Nel caso in esame la panoramicità non è un fattore determinante per la valutazione dell'immobile.

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 in rapporto alla destinazione d'uso prevista.

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:***

Per questa categoria di immobili (autorimessa non riscaldata) non è necessaria la redazione del certificato (A.P.E.).

## 2.3 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.

### 2.3.1 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 1995.

*Titoli autorizzativi esaminati:*

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Nuvolento (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 C.E. n. 62/92 del 11-11-1992;
- Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia C.E. n. 62/92-1 del 03-11-1995 ;  
(v. Allegato 6)

*Situazione urbanistica:*

Il comune di Nuvolento è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) approvato con delibera del consiglio comunale in data 21/10/2011.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.7, particella 100, sub. 6 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in (v. Allegato 6):

"Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco isolato (N.T.A. art. 28)".

Convenzione urbanistica:  Presente  Assente

Cessione di diritti edificatori:  Presente  Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici:  Presente  Assente (vedi N.T.A. del PRG vigente)

Vincoli ambientali:  Presente  Assente

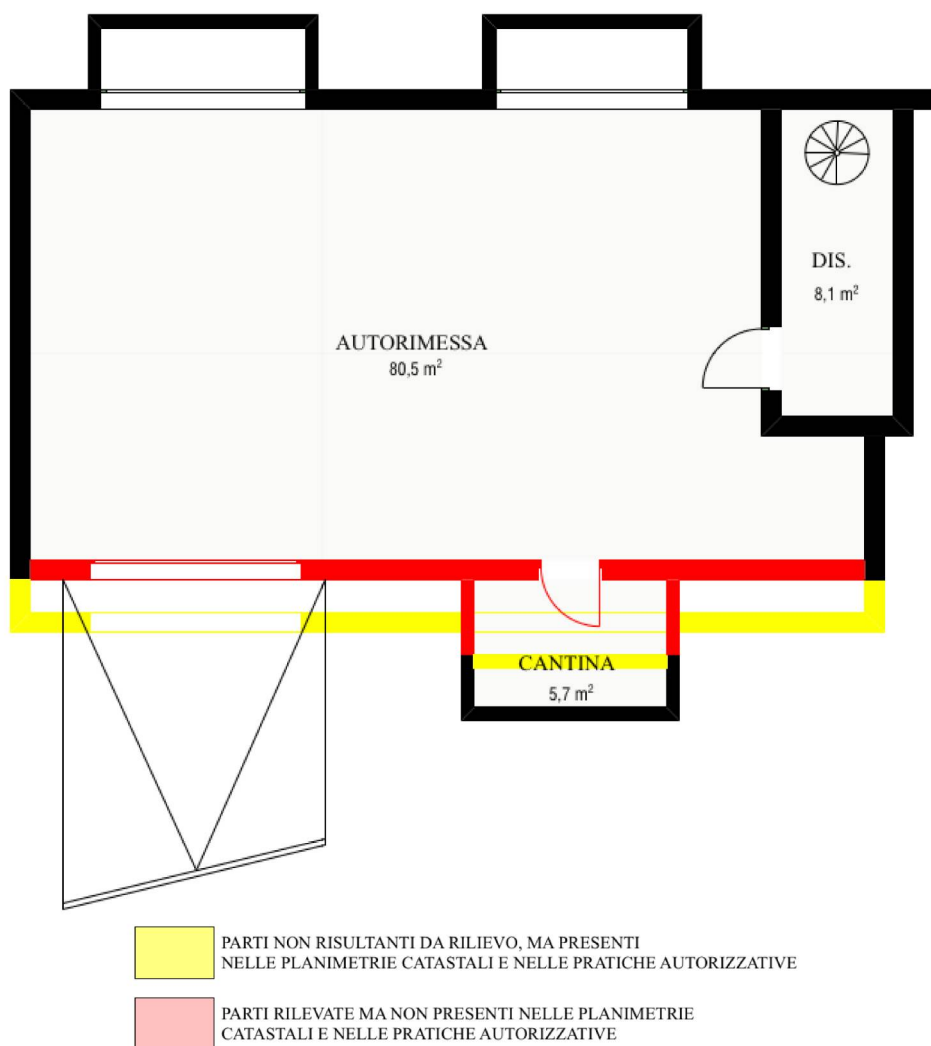
Vincoli paesaggistici:  Presente  Assente

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. T02 PdR - Uso del suolo per il territorio Comunale

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e dalle planimetrie catastali risultano delle difformità rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo (v. Allegato 10).

In particolare la sagoma del piano seminterrato in cui è localizzata l'autorimessa risulta ridotta rispetto a quanto riscontrato sulle planimetrie catastali e sulle piante autorizzate depositate in Comune. Tali difformità devono essere sanate presentando opportuna pratica autorizzativa (Permesso di Costruire in sanatoria).



I costi indicativi per la sanatoria sono indicativamente quantificabili come segue:

- Oneri e spese dovuti al Comune di Nuvolento 1.200€
- Competenze tecniche per un totale di 1.300€
- Certificato di idoneità statica 1.500€

L'importo totale necessario per la regolarizzazione di tutte le difformità è pari a 3.000€

*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 edilizio 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

### 2.3.2 Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così identificata:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	7	100	5	C/6	2	95 mq	106 mq	Euro 147,19

*Documentazione visionata:*

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 13/09/2018.

*Elenco della documentazione visionata:*

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali dei subalterni interessati (v. Allegato 5).

*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, in quanto non risultano aggiornate le planimetrie catastali.

Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in 500 €

*Note:*

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'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.



### 2.3.3 Verifica della titolarità

*Titolo di provenienza:*

– Tipo di atto	Atto per causa di morte
– Notaio	Dott. Gabriella Boletti
– Data atto	29/10/2015
– Repertorio n.	196707/11226
– Estremi trascrizioni	Registro Particolare n. 23651 Registro Generale 37025

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in piena proprietà di:

- omissis omissis, via omissis n.27, C.F. omissis – Proprietà per 1/2

*Stato di possesso del bene alla data della valutazione:*

Alla data del 22/09/2018 l'immobile risulta essere occupato dal proprietario e dalla propria famiglia.

## **2.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

### *Oneri di natura condominiale:*

Non sono riscontrabili oneri di natura condominiale non essendo l'immobile staggito soggetto a tale tipo di amministrazione.

### *Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica:*

Dalle indagini effettuate si sono rilevate delle irregolarità realizzative 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.

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

- Sanatoria difformità zona notte e domanda di agibilità (Euro 3.000)  
sarà onere dell'acquirente provvedere alla pratica di sanatoria delle difformità riscontrate con i costi e le modalità riportate;  
vedi punto 3.1;
  
- Aggiornamento catastale (Euro 500)  
vedi punto 3.2;

### *Vincoli connessi al carattere storico-artistico:*

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

## **2.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

In data 23/10/2018 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:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Brescia il giorno 02 febbraio 2016 repertorio n. 196897/11300 del 27 gennaio 2016.
  
- 2) Sentenza dichiarativa di fallimento del 17 ottobre 2018 repertorio 170/2018 del 14/08/2018.

Si allegano le ispezioni effettuate e le relative note (v. Allegato 7).

## 2.6 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 forzosa 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
- Coast Approach (MCA)

## 2.7 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	7	100	5	C/6	2	95 mq	106 mq	Euro 147,19

Considerata la proprietà per la quota di 1/2:

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

**€ 34.018** diconsì Euro **trentaquattromiladiciotto** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1 )

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

**€ 27.000** diconsì Euro **ventisette mila** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2 )

## 2.8 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.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 24/10/2018

## **2.9 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

Allegato n°1	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato n°2	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato n°3	Documentazione fotografica degli esterni;
Allegato n°4	Documentazione fotografica degli interni;
Allegato n°5	Documentazione catastale;
Allegato n°6	Documentazione urbanistico edilizia;
Allegato n°7	Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
Allegato n°8	Atto di provenienza;
Allegato n°9	Verifica regolarità spese condominiali;
Allegato n°10	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°11	Verifica delle superfici;
Allegato n°12	Verbali di sopralluogo;



### **3 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. Giuffr  Editore.*