

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. 117/2023

Giudice delegato:

Dott.ssa LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditori precedenti:

omissis

Rappresentate dall'Avvocato

omissis

Esecutato:

omissis

Esperto incaricato:



Arch. PAOLA RESBELLI

Via Monte Grappa 37/A - 25126 BRESCIA

C.F. RSBPLA68H50B157K

Tel +39 030 300713 Cell. 3356815054

Mail bottiresbelli@inwind.it

Pec paola.resbelli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1783

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 2929

Date

Nomina dell'esperto	27/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/08/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/09/2024

Identificazione del lotto

Descrizione sintetica Unità immobiliare collocata nella periferia sud della città di *omissis*, adibita in passato ad "Attività di recupero e commercio materiali ferrosi e non ferrosi", costituita da: area di forma regolare, quasi totalmente pavimentata in cemento; costruzione adibita ad ufficio con "pesa a ponte", spazio coperto da tettoia e wc indipendente. All'immobile si accede dal civico 312 di *omissis* tramite cancello scorrevole carraio.

Ubicazione /Id. catastali *omissis*
 Catasto Fabbricati – *omissis*
 Rendita € 1.249,83, Cat. D/8, Cons. 27 are 30 centiare,
 Zona censuaria. 3.
 Catasto Terreni - *omissis*
 Particella con qualità: ENTE URBANO
 Superficie: 2.730 mq

Quota di proprietà *omissis* Proprietario per 5/6

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile Immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato:

€ 199.700,00 (*Euro centonovantanovemilasettecento/00*)

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

€ 179.730,00 (*Euro centosettantanovemilasettecentotrenta/00*)

*rapportato alla quota
 di proprietà pari a 5/6*

€ 149.775,00 (*Euro centoquarantanovemilasettecentosettantacinque/00*)

"Giudizio" sintetico sulla
commerciabilità dell'immobile:

L'immobile, oggetto di codesta perizia, mostra un degrado diffuso, prevalentemente nei fabbricati, dovuto allo stato di abbandono ed aggravato dalla presenza di manufatti in cemento-amianto.

A vantaggio si segnalano:

- collocazione in tessuto urbano con destinazione prevalentemente *produttiva/commerciale*;
- ampio accesso diretto dalla Via *omissis*;
- forma regolare e pianeggiante del lotto;
- vicinanza alle vie di scorrimento veloce.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	No
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si vedi pag. 12 e segg.
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Fasce di rispetto dei corpi idrici, vedi: <i>omissis</i> e successive varianti - (N.T.A. Art. 6) Regolamento Polizia Idraulica Comune di <i>omissis</i> 2020 Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904 Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

**Indice**

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	5
2. Inquadramento dell’immobile	7
3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4. Audit documentale e Due Diligence	11
4.1 Legittimità edilizia-urbanistica	11
4.2 Rispondenza catastale	13
4.3 Verifica della titolarità	14
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	15
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente	15
7. Analisi estimativa	16
8. Determinazione del valore	21
9. Dichiarazione di rispondenza	23
10. Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione	24



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletate dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

26/04/2024: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali:**

- Planimetrie catastali.

29/04/2024: **primo tentativo di accesso** all'immobile sito nel Comune di *omissis* unitamente al custode Avv. *omissis*. Non è stato possibile accedere agli immobili.

06/05/2024: richiesto ad **Archivio Notarile di omissis:**

- Atto di provenienza rep. *omissis* del 31/10/1979 - registrato a *omissis* il 08/11/1979 al n.ro 1393 e trascritto a *omissis* il 29/11/1979 ai n.ri 23273/17684 - Notaio *omissis*.

- Atto di divisione - rep. *omissis* del 18/09/1975- registrato a *omissis* il 07/10/1985 al n.ro 6580 e trascritto a *omissis* il 01/10/1985 ai n. ri 18263/12939 -Notaio *omissis*.

10/05/2024: ricevimento da **Archivio Notarile di omissis** di quanto richiesto il 06/05.

15/05/2024: richiesta al **Comune di omissis-Ufficio Decessi** di:

- Certificato di morte dell'esecutato.

15/05/2024: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis:**

- Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione.

29/05 - 21/06/2024: accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali:**

- Visura storica.

- Ispezione ipotecaria.

- Confini catastali.

29/05/2024: **secondo accesso** all'immobile sito nel Comune di *omissis* unitamente al custode *omissis*. Non è stato possibile accedere agli immobili in quanto la mancanza di corrente elettrica ha impedito la movimentazione del cancello di accesso.

05/06/2024: istanze al **SUE di omissis** di:

- Accesso agli atti.

- Certificato di destinazione Urbanistica.

17/06/2024: accesso all'immobile sito nel Comune di *omissis* unitamente al custode: eseguiti rilievo planimetrico e fotografico.

20/06/2024: ricevimento da **Ufficio Urbanistica del comune di omissis** del C.D.U. richiesto il 05/06.

20/06/2024: ricevimento da **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis** di quanto richiesto in data 15/05.

26/06 - 27/06/2024: richiesta e ricevimento **Comune di omissis -Ufficio Area Demografica ufficio Matrimoni** di:

- Estratto di matrimonio.

03/07 - 05/07/2024: contattati con **Equipe Territoriale PSAL di omissis** per delucidazioni circa la presenza di amianto nell'immobile.

19/07/2024: accesso agli atti preso **SUE - Comune di omissis.**

24/07/2024: **terzo accesso** all'immobile all'immobile sito nel Comune di *omissis* per rilievo locale WC.

29/07/2024: colloquio telefonico con **Sportello Edilizia Privata** del Comune di *omissis*.

30/07/2024: ritiro presso il **Tribunale di omissis Ufficio Volontaria Giurisdizione** di Certificato con rinuncia eredità.

ASTE
GIUDIZIARIE®



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia

omissis

Comune

omissis

Via

omissis

Zona

Unità immobiliare collocata nella periferia sud, in zona contraddistinta da tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile (Allegato n. 10)

Secondo il *omissis* (deliberazione di C.C. n. 17 PG 44571 del 09/02/2016) e Piano delle Regole, l'immobile è collocato in zona:

*Ps06c - Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per attività insalubri
Indice 0,60 mq/mq (N.T.A. Art. 81).*

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA: *Classe 4 - Elevata*

COMPONENTE GEOLOGICA: *Fattibilità geologica Classe 3b, 2d2*

COMPONENTE GEOLOGICA: *Sismicità Z4a cat. C*

Tipologia immobiliare

Commerciale – ex “Attività di recupero e commercio materiali ferrosi e non ferrosi”

Caratteristiche generali dell'immobile

Inquadramento: contesto e affacci

L'immobile è collocato nella periferia sud della città di *omissis*, a circa 6 km dal centro storico della città, 2 km dal centro storico del comune di *omissis* e 1 km circa dalla *omissis*. La zona è caratterizzata da un tessuto a vocazione prevalentemente produttivo-commerciale e agricola, tuttavia si rileva anche la presenza di edifici destinati alla residenza di n. 2 piani fuori terra. L'ingresso carrabile è collocato sulla Via *omissis*.

3. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

1 - Descrizione dell'immobile

Caratteristiche generali

L'immobile è costituito da un ampio spazio prevalentemente pianeggiante, cintato, di forma regolare, originariamente destinato a deposito per "Attività di recupero e commercio materiali ferrosi e non ferrosi". L'accesso pedonale/carrabile è dotato di cancello in metallo, scorrevole (in origine automatizzato) che interrompe una recinzione costituita da muretto e soprastante ringhiera in ferro sul fronte strada (lato est) e in lato sud (parte). Il raccordo fra il piano stradale e l'area di deposito è risolto mediante piano inclinato.

I fabbricati presenti sono:

- a) - una costruzione ad un piano, di modeste dimensioni (mq 12,00 calpestabili), destinata ad ufficio in posizione quasi centrale;
- b) - una "pesa a ponte" a piano unico, filo pavimento, posta in adiacenza alla costruzione uso ufficio;
- c) - uno spazio coperto in lato sud (tettoia mq 54,56);
- d) - una costruzione autonoma, destinata a wc (mq 4,80 calpestabili), addossata alle murature di delimitazione, in posizione sud-ovest.

Caratteristiche costruttive e dotazioni

L'intera area è costituita da una pavimentazione in battuto di cemento (riquadri con giunti di dilatazione) interrotta in lato ovest e sud da verde infestante. Ad esclusione della recinzione descritta al paragrafo precedente (muretto con soprastante ringhiera in lato est e parte di quello a sud) lo spazio risulta delimitato: in lato nord da recinzione con rete romboidale preceduta da una striscia a verde delimitata da cordolo in cemento; in lato ovest da un muro in blocchi prismatici in cemento a vista (altezza m 1,85); in lato sud, parzialmente, da una muratura in laterizi della medesima altezza del muro in blocchi.

Relativamente ai fabbricati presenti si osserva che:

- a) - la costruzione destinata ad ufficio è realizzata in muratura con finitura esterna ad intonaco "strollato" e interna al civile tinteggiato di colore bianco. Sono presenti due aperture (a nord ed est) con serramenti in metallo tinteggiato e vetro, a battente con griglie di protezione; l'ingresso è dotato di porta in metallo ad un battente. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica (dim. cm 20x20). La copertura ad una falda inclinata è rivestita con guaina fibro-bituminosa. Sono presenti gli strumenti necessari alle misurazioni effettuate con la pesa collocata in posizione adiacente;
- b) - la "pesa a ponte" è costituita da lastre in metallo (portata originaria q.li 400), di forma rettangolare a copertura della fossa sottostante in cls armato;

c) - lo spazio posto in lato sud (tettoia) è costituito da una struttura in tubolari di ferro (montanti e correnti) e sovrastante copertura in “onduline” in fibro-cemento (eternit). Lo stesso materiale è presente nel tamponamento in lato est; a sud e ovest lo spazio coperto risulta delimitato da pannello in materiale prefabbricato. La pavimentazione è in battuto di cemento;

d) - la costruzione destinata a wc è realizzata in muratura con finitura esterna mediante intonaco “strollato” e interna parzialmente al civile tinteggiato di colore bianco. E’ dotata di piccola apertura finestrata con serramento in vetro e metallo tinteggiato come la porta d’ingresso ad un battente. La pavimentazione è in battuto di cemento e la dotazione è composta di wc e lavandino. La copertura ad una falda inclinata è costituita da tavole e correnti in metallo, rivestita esternamente con guaina fibro-bituminosa.

Impianti

L’area è dotata d’impianto elettrico fuori traccia per garantire l’illuminazione esterna e quella interna del locale ufficio e del wc nonché il sistema di apertura/chiusura del cancello scorrevole e quello di funzionamento della “pesa a ponte”. I quadri elettrici sono due: uno addossato ad una parete di confine in lato sud sotto la tettoia ed uno collocato all’interno del locale ufficio. La rete dei sotto-servizi è caratterizzata dalla presenza di chiusini in ghisa.

Conclusioni

L’immobile versa in condizioni di abbandono. Evidenti fenomeni di degrado diffuso riguardano i due ambienti interni, lo spazio coperto nonché la pavimentazione esterna e tutta la recinzione. Limitata la movimentazione manuale del cancello scorrevole. L’impianto idraulico ed elettrico sono fuori uso e non sono state ritrovate dichiarazioni di conformità. L’intera area è interessata da diffusa presenza di vegetazione infestante e da frammenti di materiale identificabile come cemento-amianto. La presenza di manufatti (sulla copertura e a delimitazione dello spazio coperto a sud) in cemento amianto in cattivo stato di conservazione richiede un intervento di demolizione e successivo smaltimento degli stessi.

Complessivamente, l’unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE NON ADEGUATO.

Confini

Nord altra unità immobiliare
Sud altra unità immobiliare
Est *omissis*
Ovest altra unità immobiliare

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Diretto:

in loco

Collaboratore:

arch. *omissis*

Data dei sopralluoghi

29/04/2024 - primo tentativo:

non è stato possibile l’accesso – causa assenza esecutato o rappresentante.

29/05/2024 - secondo tentativo:

non è stato possibile l’accesso - causa blocco cancello elettrico.

17/06/2024 - accesso ai luoghi:

non è stato possibile l’accesso al fabbricato wc – causa blocco della porta.

24/07/2024: accesso ai luoghi:

ispezione del fabbricato wc.

Desunta graficamente da: planimetria catastale e titoli autorizzativi
Criterio di misurazione: SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superficie principale			
Ufficio	5,75	100	5,75
WC	4,80	100	4,80
Pesa	24,00	100	24,00
Tettoia	54,56	100	54,56
Area	2.640,89	100	2.640,89
TOTALE	2.730,00	100%	2.730,00

La modesta entità delle aree di sedime dei fabbricati (Ufficio, Wc, Tettoia), minima rispetto all'ampiezza dell'area, nonché le precarie condizioni che ne compromettono la funzione specifica di ciascuno, hanno indotto a identificare la superficie commerciale pari all'area totale dell'immobile.

Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

- ubicazione (distanza dalla città, dal comune di *omissis* e dalle principali vie di comunicazione);
- accesso all'unità immobiliare;
- stato di conservazione dei fabbricati e dello spazio aperto;
- caratteristiche dimensionali dell'area in relazione alle esigenze del settore produttivo-commerciale;
- presenza di manufatti in cemento-amianto destinati a rimozione/demolizione e smaltimento.

In conclusione trattasi complessivamente di **IMMOBILE DI LIVELLO NON ADEGUATO**.

Classe energetica: Non prevista per l'immobile

Esposizione prevalente dell'immobile: Est, Ovest, Nord, Sud

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricato posteriore al 01/09/1967 - Immobile destinato ad Ufficio - costruzione entro il 1981.

- Spazio coperto - costruzione fra il 1986 e il 1991.
- Pesa a ponte - costruzione fra il 1986 e il 1991.
- Fabbricato wc - costruzione fra il 1986 e il 1991.

Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 7):

Condono edilizio con **C. E.** ex art. 31 della L. 47/85
n. *omissis*. del 22/02/1990

valido anche come:

Agibilità per Immobile uso ufficio
ai sensi dell'art.35 C. 14 della L. 28/02/'85 N. 4

- Elaborati grafici
- Accatastamento

C. E. in sanatoria

n. *omissis*. del 18/04/96

Spazio coperto - Pesa a ponte - Fabbricato wc.

- Elaborati grafici
- Accatastamento

Altri titoli autorizzativi:

C.E. n. *omissis* P.G. UT *omissis* rilasciata il 08/07/1980

Citata negli atti visionati (ma non esaminata).

- Recinzione dell'area.

Data verifica urbanistica

Accesso atti del 19/07/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del
09/02/2016 (BURL n. 24 del 15/06/2016) e successive varianti.

PIANO DELLE REGOLE:

Ps06c - Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale
con limitazioni per attività insalubri - Indice 0,60 mq/mq (N.T.A.
Art. 81)

Cessioni diritti edificatori

NO

Limitazioni urbanistiche

Limitazioni previste da
***omissis* e successive varianti** Art. 81 delle NTA

Vincoli urbanistici

NO

Vincoli ambientali

Fasce di rispetto dei corpi idrici, vedi:

omissis e successive varianti - (N.T.A. Art. 6)

Regolamento Polizia Idraulica Comune di *omissis* 2020

Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904

Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie.

Vincoli paesaggistici

NO

Difformità rispetto ai titoli edilizi:

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nei seguenti titoli abilitativi:

- **Condono edilizio** con C. E. n. 36386/86 P.G - n. 16394/86 BOLL. del 22/02/1990;

- **C. E. in sanatoria** n. 8895/95 P.G. n. 17916/95 BOLL. del 18/04/96;

sono emerse le seguenti difformità (Allegato n. 12):

- 1) contrariamente a quanto previsto con C. E. in sanatoria n. 8895/95 P.G. n. 17916/95 BOLL. il tamponamento laterale dello spazio coperto con tettoia non è stato rimosso;
- 2) la struttura che copriva lo spazio posto in lato ovest (tettoia), presente nella C.E. in sanatoria n. 8895/95 P.G. n. 17916/95 BOLL. è stata demolita senza alcun titolo autorizzativo;
- 3) i manti di copertura degli immobili ufficio e Wc sono stati modificati senza alcun titolo autorizzativo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di Brescia - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione rispetto a quanto prescritto dalla C. E. in sanatoria n. 8895/95 P.G. n. 17916/95 BOLL. (Allegato n. 12) cui si aggiunge la presenza di manufatti in cemento-amianto. A seguito di contatti con lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di *omissis* si è appurato che tali difformità sono sanabili.

Tali operazioni prevedono:

- presentazione di **S.C.I.A./C.I.L.A. in sanatoria** (artt. 27 e 36 D.P.R. 06/06/2001, n. 380) per denunciare la demolizione e mancata ricostruzione della struttura (tettoia) che copriva lo spazio posto in lato ovest e il rifacimento dei manti di copertura dei locali ufficio e WC;
- presentazione di **S.C.I.A. per opere strutturali o C.I.L.A. in sanatoria** per asportazione e smaltimento di manufatti in cemento-amianto.

Le procedure devono essere eseguite da tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella per le seguenti prestazioni:

- Redazione di elaborati per presentazione delle due pratiche in Sanatoria all'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di *omissis*.

Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:

€ 3.000,00 (Euro tremila/00) IVA ed altri oneri esclusi.

Da tale importo sono esclusi:

- Sanzione per S.C.I.A. pari ad un minimo di € 516,00 o C.I.L.A. in sanatoria pari ad un minimo di € 1.000,00;
- Sanzione per S.C.I.A. strutturale pari ad un minimo di € 516,00 o C.I.L.A. pari ad un minimo di € 1.000,00;
- Intervento di rimozione e smaltimento materiali contenenti amianto, comprensivo di indagine preventiva sulla copertura dei due fabbricati WC e ufficio, pari a € 13.000,00 (IVA esclusa)
- Eventuali Diritti di segreteria e marche da bollo richiesti dall'Amministrazione.

Tale possibilità è stata da me indagata:

- in data 05/07/2024 attraverso contatti con Equipe Territoriale PSAL 1 *omissis*;
- in data 25/07/2024 attraverso contatti con ditta specializzata in rimozione e smaltimento amianto;
- in data 29/07/2024 attraverso contatti con SUE- Comune di *omissis*.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati:

Sez. NCT *omissis*, Cat. D/8, Rendita € 1.249,83

Elenco documentazione visionata

Schede Planimetriche

Estratto mappa

Data verifica catastale

26/04/2024 e 29/05/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON PIENA REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, come verificato durante i sopralluoghi.

In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborato catastale (Allegato n. 13):

- nell'elaborato catastale compare uno spazio coperto con tettoia non più esistente.

Tale mancata corrispondenza è sanabile mediante presentazione di planimetria catastale aggiornata.

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato.

Complessivamente tale operazione è stimabile in:

€ 700,00 (Euro settecento /00) IVA ed altri oneri esclusi.

Da tale importo sono esclusi:

- Bollette per presentazione scheda catastale;
- Ogni altro onere indicato dall'Agenzia delle Entrate.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

omissis

In qualità di proprietario per 5/6

nato a *omissis* il 06/03/1963

deceduto a *omissis* il 22/04/2023

Titolo di provenienza

ATTO DI COMPRAVENDITA (Allegato n. 2)

Repertorio n. *omissis* Raccolta N. *omissis*

Notaio dr. *omissis*

trascritto a *omissis* il 22/11/1979 ai N.ri *omissis*

ATTO DIVISIONE DI TERRENO (Allegato n. 2)
 Repertorio *omissis* Raccolta n. *omissis* del 18/09/1985
 Notaio dr. *omissis*
 trascritto a *omissis* il 01/10/1985 al n. *omissis* R.G.
 n. *omissis* R.P.

RINUNCIA ALL'EREDITÀ (Allegato n. 14)
 Rinuncia all'eredità da parte di:
omissis
 rubricata al n. *omissis*/2023 formalizzata il 5/7/2023.
omissis rubricata al n. *omissis*/2024.

Usufrutto	NO
Nuda proprietà	NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Occupato NO

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

Oneri per la sanatoria vedi par. 4.1 e 4.2 (posti in detrazione al valore di stima dell'immobile, vedi par. 8).

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

Situazione di: *omissis*, proprietario per 5/6

PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/2005 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio *omissis* del 17/06/1998
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Immobili siti in *omissis*
 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2009 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
 Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio 8495/6841 del 06/05/2009
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO
 Immobili siti in *omissis*
 Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2009 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio *omissis* del 15/05/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONEImmobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

GRAVAMITRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2002 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 11/02/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2006 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis* del 27/04/2006

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in *omissis*

SOGGETTO CEDENTE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2010 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI *omissis* Repertorio *omissis* del 29/09/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE

Immobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 32771 del 26/10/2023

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2023 - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio *omissis*

del 24/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in *omissis*

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, 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

Condizioni limitative**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 dal momento che, trattandosi di immobile utilizzato in passato per "Attività di recupero e commercio materiali ferrosi e non ferrosi" non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale (D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni").

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 con nr. 2 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

 Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2023

- *Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, secondo semestre 2023.

Il Listino dei valori degli immobili di omissis e Provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis*, Listino 2023 e dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* – secondo semestre 2023.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino* esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di *omissis*, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla **realità media del mercato nel periodo di riferimento**.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
6. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di *omissis* e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di *omissis*.

Listino 2023

Comune: *omissis*

Tipo immobile: PRODUTTIVO

Categoria: DA RISTRUTTURARE (vetustà 40 – 50)

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: *omissis*

Comune: *omissis*

Fascia/zona: suburbana *omissis*

Codice di zona: E2

Microzona catastale: n. 15

Destinazione: PRODUTTIVA

Tipologia: Immobile per “Attività di recupero e commercio materiali ferrosi e non ferrosi”.

Andamento del mercato immobiliare (primo trimestre 2024)

Nel primo trimestre 2024, il mercato degli immobili non residenziali conferma la crescita registrata nell'ultimo trimestre del 2023 e, con un volume di circa 54 mila unità compravendute, aumenta dello 0,8% rispetto all'omologo trimestre del 2023. In particolare, nel settore produttivo l'aumento è del 15,7%; a tassi inferiori all'1% sono in aumento anche gli scambi del terziario commerciale e del produttivo agricolo. Il settore TCO mostra un aumento complessivo dei volumi dello 0,4%, trainato dagli scambi degli uffici che mostrano la crescita maggiore, +11%, e dai negozi, +6,5%, e in parte mitigato dal calo tendenziale del 4,5% dei depositi commerciali. Nel settore agricolo, gli scambi segnano un lieve incremento dello 0,6%, confermando il risultato del trimestre precedente; infine, la categoria delle altre destinazioni denota un rialzo dello 0,9%.

Compravendite unità a destinazione produttiva

Crescono, nel primo trimestre del 2024 anche gli scambi di unità a destinazione produttiva. Con quasi 3.900 NTN la variazione è del +15,7% rispetto allo stesso periodo del 2023. La crescita coinvolge tutte le aree geografiche del paese, con un tasso intorno al +17% per le aree del Nord, dove si concentra la quota maggiore degli scambi, più dei due terzi del NTN nazionale.

Analizzando il mercato nelle dodici province nelle quali è ubicata la maggior quota dello stock di questo settore, nel primo trimestre del 2024 crescono complessivamente gli scambi del 9,2% rispetto allo stesso trimestre del 2023. In evidenza i mercati di Bergamo, Bologna, Treviso e Varese dove le compravendite aumentano, in termini tendenziali, di oltre il 30%. Nelle province di Bari, Brescia e Roma gli scambi sono in flessione

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

NCT	<i>omissis</i>	Cat. D/8, Cl. 5	Cons. 27 are 30 centiare
	Zona c.3	Rendita € 1249,83	<i>omissis</i>
NCT	<i>omissis</i>	Ente Urbano	Superficie: 2730 mq

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'immobile e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni soprascritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli immobili simili posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di *omissis*.

Valore di mercato presunto €/mq 80,00

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 2.730,00**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 2.730,00 \times \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 218.400,00$$

Elementi correttivi di stima

Intervento di rimozione e smaltimento materiali contenenti amianto, indagine preventiva sulla copertura dei due fabbricati WC e ufficio (IVA esclusa)	a corpo	€ 13.000,00
Compenso professionista per presentazione pratiche (esclusi IVA, CNPAIA)		€ 3.000,00
Oneri (approssimativamente definiti) per presentazione pratiche (Esclusi ulteriori oneri per eventuali diritti di segreteria)		€ 2.000,00
Regolarizzazione difformità catastali (esclusi IVA, CNPAIA ed oneri per diritti relativi alle pratiche dell'Agenzia delle Entrate)		€ 700,00
Totale detrazioni		€ 18.700,00

Valore finale

€ 218.400,00 – € 18.700,00 = € 199.700,00

€ 199.700,00

(centonovantanovemilasettecento/00)

Più probabile **Valore di Mercato**

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

€ 199.700,00 x 0.90 = € 179.730,00

€ 179.730,00

(centosettantanovemilasettecentotrenta/00)

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

Pertanto:

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:€ 199.700,00 diconsi Euro *centonovantanovemilasettecento/00*

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

€ 179.730,00 diconsi Euro *centosettantanovemilasettecentotrenta/00*

Pertanto per l'immobile sopra identificato, il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato per la rispettiva quota di 5/6 pari a:

€179.730,00 x 5/6 = € 149.775,00

diconsi Euro *centoquarantanovemilasettecentosessantacinque/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'immobile, previa verifica dello stato dei luoghi e bonifica, viene così valutato (rendimento locativo 3,50%):

(199.750,00 mq x 3,50%)/12 = 582,60 €/mese

arrotondato a € 580,00 €/mese

580,00 €/mese

(euro cinquecentottanta/00)

Più probabile **Valore locativo**

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Paola Resbelli

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti della Provincia di Brescia al n. 1783

Iscritto all'Ordine/Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 2929

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 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.

Data rapporto valutazione: **05/08/2024**



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atto di Provenienza
3. Visura storica per immobile
4. Confini catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Rilievo geometrico
7. Documenti reperiti presso il Comune di *omissis* – Ufficio Edilizia Privata
8. Certificato di morte
9. Estratto atti di matrimonio
10. Certificato di Destinazione Urbanistica
11. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
12. Diffformità edilizie
13. Diffformità catastali
14. Certificato rinuncia eredità
15. Verbali di sopralluogo
16. Estratti PGT