

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. 219/2023

Anagrafica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORGANA S.P.V. S.R.L.

Creditore procedente

Con sede a Conegliano, Via Alfieri, 1
C.F. 05277610266

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. PAOLO LUCIANO FERRARI
Via Aurelio Saffi n. 1 - 25121 Brescia
Tel. 030/3772079 – Fax 030/3772086

pferrari@ferrarieassociati.it
paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS

Esperto incaricato

Geom. PARMA LINDA
con studio in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26
P.Iva 02271650984 C.F. PRMLND76P59B157R
Tel. 348.2221781 - pec : linda.parma@geopec.it
Iscritto all'Ordine dei Geometri della provincia di Brescia al
n. 4739
Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date

Nomina dell'esperto:	20/06/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	29/06/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	10/09/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	10/10/2023
Richiesta proroga consegna rapporto di valutazione non imputabile al ctu	28/08/2023
Richiesta proroga accettata nuova data per la consegna rapporto di valutazione	30/09/2023
Consegna rapporto	11/09/2023

Identificazione degli immobili

L'immobile oggetto di stima non è divisibile.

Descrizione sintetica

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

L'immobile oggetto di stima è ricompreso all'interno di una corte con più unità immobiliari.

L'immobile è situato in centro storico prettamente residenziale in via Roma 41/a.

Lungo la via sono presenti parcheggi pubblici gratuiti senza limitazioni di disco orario che a pagamento.

La corte e l'intero immobile dov'è inserita la porzione oggetto di stima è stato edificato negli anni antecedenti l'1 settembre 1967, successivamente alcune parti dell'intero immobile sono state rimaneggiate.

L'immobile oggetto di stima si affaccia prevalentemente su Via Roma, dove presenta un accesso pedonale da una porta finestra, e da un portone passando da un androne comune con affaccio all'interno della corte.

L'appartamento si sviluppa su due piani terra e primo; al piano terra si trova una porzione di portico esclusivo, una cucina ed un soggiorno con la presenza di una scala che porta al piano primo dove si sviluppano due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'area comune è la corte e l'androne d'ingresso da Via Roma.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ubicazione dell'immobile: Comune di Quinzano d'Oglio, via Roma n. 41/a;



Identificativi catastali: NCT fg 12 mappale 515 sub. 13;

Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato: € 69.160,00-

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 62.680,80-

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima di cui al lotto 1 identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13, è in zona Area A – Ambito del nucleo di antica formazione (art. 12NTA), zona sismica 3 in classe di pericolosità sismica locale Z4a . L'immobile internamente non è mai stato nello specifico rimaneggiato, risulta in avanzato stato di usura e necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Vista la conformazione, le dimensioni, lo stato generale dell'immobile, la dislocazione e la tipologia di immobile, si ritiene che il lotto 1 possa essere discretamente commerciabile ai fini di una ristrutturazione oppure appetibile per la categoria di persone alla ricerca di case di tipo economico popolare all'interno del centro storico.



Adut documentale e Due Diligence

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 19 (ante 1967)

Conformità catastale Si No se No vedi pagina ___

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina ___

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 25

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina non desumibili

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

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

Limitazioni

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

1. TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20320 Registro Generale 35569

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/9990 del 01/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 26/07/2011 - Registro Particolare 19597 Registro Generale 32017

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 2745/2113 del 14/07/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 26/07/2011 - Registro Particolare 6981 Registro Generale 32018

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 2746/2114 del 14/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. ISCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare 8274 Registro Generale 46330

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2760/2216 del 21/11/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E

AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. TRASCRIZIONE del 19/05/2023 - Registro Particolare 15238 Registro Generale 21909
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3354 del 28/04/2023 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



INDICE

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	7
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni.....	7
2.1. Inquadramento dell’immobile	7
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	12
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	19
3.2 Rispondenza catastale	23
3.3 Verifica della titolarità	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	27
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	27
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	28
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	28
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi).....	28
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)	32
10. Dichiarazione di rispondenza	33
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	34
12. Bibliografia.....	34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Quesito "A" verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall'art. 567 comma 2° c.p.c., è presente Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Maria Landolfo .

2. Quesito "B" identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all'interno del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell'immobile

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: QUINZANO D'OGGIO
- Via/Piazza: VIA ROMA
- Civico: n. 41/A
- Zona:
 - Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
 - Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale

¹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

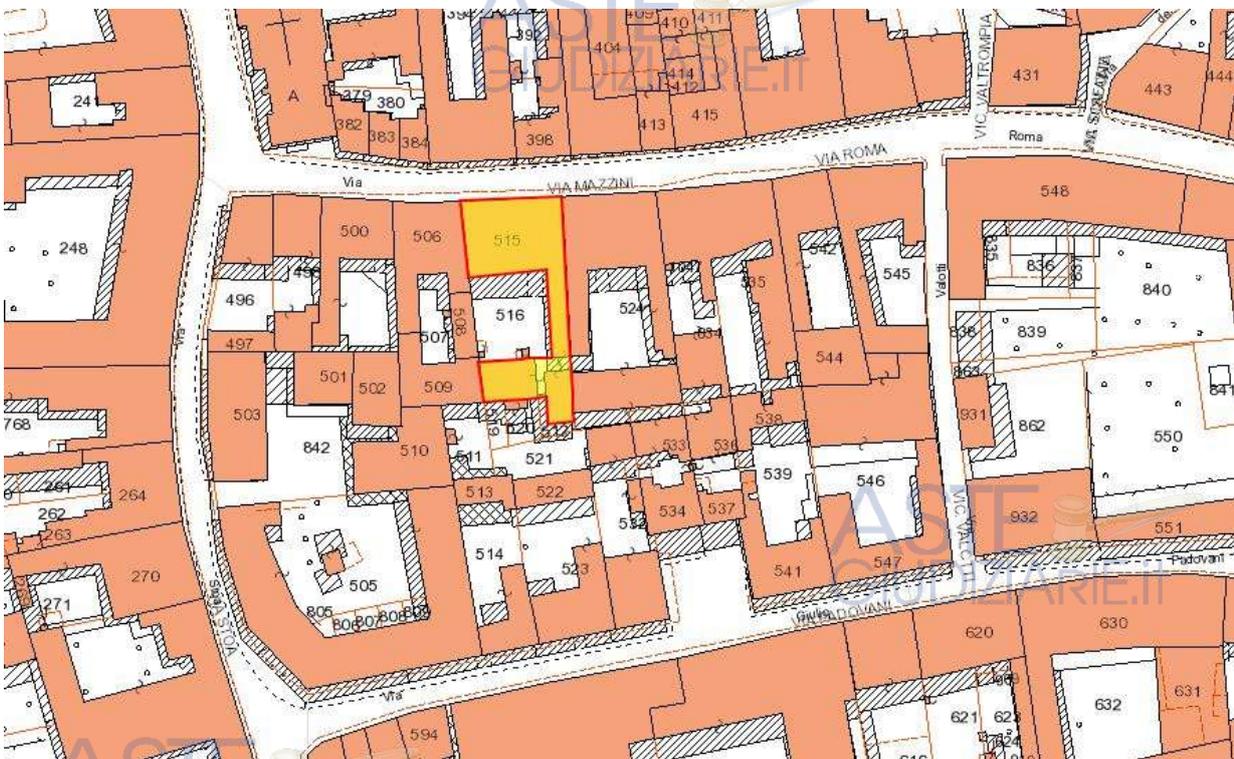
- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

- Artigianale
- Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile³ Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico – ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo



Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato

Stato di conservazione:

nuovo⁷

ristrutturato⁸

seminuovo⁹

usato¹⁰

rudere¹¹

L'immobile è: indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹² Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.



- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte



Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina
- altro:



Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima identificato al lotto 1 è un appartamento con portico indipendente. Il condominio in cui è inserito l'immobile è stato edificato ante 1967 come anche dichiarato in atto e successivamente rimaneggiato.

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al civico 41/A, posto al piano terra e primo di una porzione di corte, l'androne di ingresso alla corte comune installa un portone. L'appartamento si sviluppa su due livelli ed è composto da soggiorno, cucina e portico al piano terra, due camere da letto un ripostiglio un corridoio e un bagno al primo piano accessibili da una scala interna che parte dal soggiorno.

Nella corte sono presenti altri appartamenti, ripostigli ecc...

L'appartamento identificato al lotto 1 è dotato di impianto elettrico ed idrotermosanitario, entrambi funzionanti, ma vetusti. Il riscaldamento avviene con caloriferi in ghisa di varia tipologia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia posizionata all'interno del bagno.



¹³ Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹⁴ Loft: può essere anche un attico.



In tutte le stanze sono presenti le finestre.

- Struttura in elevazione: piano terra + primo piano
- Murature perimetrali: muri misti pietrame, sassi e cotto
- Coibentazioni/Isolamenti: nessuno
- Divisori tra unità: muratura
- Infissi esterni: legno/vetro
- Infissi interni: legno /vetro
- Pavimenti e rivestimenti: piastrelle alcune in cotto, altre in ceramica tipo economico
- Impianto riscaldamento: presente con caldaia a gas
- Impianto sanitario: presenti
- Impianto gas: presente
- Impianto elettrico: presente
- Impianto climatizzazione: assente
- Altri impianti: assenti
- Allaccio fognatura: non presente documentazione che dimostri l'allaccio
- Fonti rinnovabili: non presenti
- Finiture esterne: intonaco mal tinteggiato ammalorato, tetto in legno ammalorato .
- N. totale piani: 2 T+primo

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

¹⁵ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.



2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁶

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al civico 41/A, posto al piano terra e primo di una porzione di corte, l'androne di ingresso alla corte comune ha installato un portone.

L'accesso dalla strada avviene da un portoncino/portafinestra.

L'appartamento si sviluppa su due livelli ed è composto da soggiorno, cucina e portico delimitato da ringhiera in ferro mal tinteggiata al piano terra, due camere da letto un ripostiglio, un corridoio e un bagno al primo piano accessibili da una scala interna in legno/marmo che parte dal soggiorno.

Una camera si trova a una quota inferiore della pavimentazione del piano primo.

È necessario procedere con interventi di manutenzione straordinaria. L'appartamento misura catastalmente 112,00 mq escluse le aree scoperte.

Le misure interne nette rilevate in loco a seguito di rilievo sono le seguenti:

- Soggiorno circa 22,50 mq compreso scala a vista
- Cucina circa 14,00 mq
- Camera da letto circa 17,45 mq
- Camera da letto circa 13,25
- Ripostiglio circa 7,15
- Bagno circa 4,90 mq
- Disbrigo circa 6,30 mq
- Portico circa 29,60

Identificazione catastale¹⁷

- Comune Censuario BRESCIA
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Sezione NCT

¹⁶ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

¹⁷ Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

Foglio: 12

Particella: 515

Subalterno: 13



Confini catastali

Nord: fg. 12 mappale STRADE

Sud: fg. 12 mappale 516/2

Est: fg. 12 mappale 515/8

Ovest: fg. 12 mappali 515/14 – 515/15



Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco per l'edificio Collaboratore: nessuno

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Date del sopralluogo 17/07/2023



Criterio di misurazione SEL¹⁸ - Superficie Esterna Lorda

SIL¹⁹ - Superficie Interna Lorda

SIN²⁰ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La superficie catastale è pari a 112,00,00 mq escluse le aree scoperte.

La superficie totale netta interna dell'appartamento è circa 93,00 mq, il portico circa 29,00 mq.



¹⁸ Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

¹⁹ Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

²⁰ Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata 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 all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.



Per la stima sono state considerate le seguenti superfici calcolando le pertinenze come previsto dal manuale dell'agenzia delle entrate, e moltiplicate poi per il valore dato sia in fase di vendita forzata che in fase di stima:

- 85,55 mq superficie netta dell'appartamento.
- 29,60 mq x 35% = 10,36 per il portico

Per un totale di 95,91 mq.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano:²¹ T+1
- Ascensore:²² Presente Vetustà dell'ascensore
 Assente

N. servizi:²³ 1

- W.c.: 1
- Lavabo: 1
- Bidet: 1
- Doccia: 1
- Vasca:
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: circa 20 anni



Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Vetustà: non desumibile
 Assente
- Tipologia
 Centralizzato



²¹ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

²² Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

²³ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.



Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori in ghisa/ metallo

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento Presente:

Assente

Solare termico (produzione acqua calda) Presente: Vetustà (anni)

Assente

Elettrico Presente: Vetustà (anni) circa non desumibile

Assente

Idraulico Presente: Vetustà (anni) circa non desumibile

Assente

Antifurto Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Presente:

Assente

Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)

Assente

Domotica Presente: Vetustà (anni)

Assente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Manutenzione fabbricato²⁴

Minimo²⁵

Medio²⁶

Massimo²⁷

Manutenzione unità immobiliare²⁸

Minimo²⁹

Medio³⁰

Massimo³¹



Classe energetica

Classe desunta dall'APE:

A+

A

B

C

D

E

F

G ma dell'intero complesso

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

²⁴ *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. 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: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁵ *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

²⁶ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

²⁷ *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

²⁸ *Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). 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'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

²⁹ *Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.*

³⁰ *Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.*

³¹ *Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*



Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente:



Esposizione prevalente dell'immobile³² Minimo³³



Medio³⁴

Massimo³⁵

Luminosità dell'immobile³⁶ Minimo³⁷

Medio³⁸

Massimo³⁹

Panoramicità dell'immobile⁴⁰ Minimo⁴¹

Medio⁴²

Massimo⁴³



³² Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³³ Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui esso è sito.

³⁴ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

³⁵ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

³⁶ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

³⁷ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

³⁸ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

³⁹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁴⁰ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴¹ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁴² Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁴³ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.



Funzionalità dell'immobile⁴⁴

Minimo⁴⁵

Medio⁴⁶

Massimo⁴⁷

Finiture dell'immobile⁴⁸

Minimo⁴⁹

Medio⁵⁰

Massimo⁵¹



⁴⁴ Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁵ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁴⁶ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁴⁷ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁴⁸ Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁵⁰ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁵¹ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.



3. Audit documentale e Due Diligence⁵² (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵³

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati messi a disposizione dall’ufficio tecnico del comune di Quinzano d’Oglio, ma che riguardano l’intero complesso e che sono stati richiamati anche in atto:

- Licenza di costruzione 26/75 Reg. Costr. in data 26 aprile 1975 per trasformazione di rustico in fabbricato;
- Concessione in sanatoria n. 23 in data 14/11/1997 ampliamento civile abitazione e formazione balcone;
 - P.D.C. rilasciato in data 17/01/2006 P.E. 49/05 per formazione tettoia.

In realtà sulla porzione di immobile staggito non risultano pratiche, e lo si vede anche sul posto, viste le condizioni dell’immobile.

- Certificato Agibilità Presente:
- Assente

Documentazione visionata:

⁵² *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all’accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

⁵³ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*

- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*

- *Analisi della documentazione ante’ 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*

- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l’attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.



- Licenza di costruzione 26/75 Reg. Costr. in data 26 aprile 1975 per trasformazione di rustico in fabbricato;
- Concessione in sanatoria n. 23 in data 14/11/1997 ampliamento civile abitazione e formazione balcone;
- P.D.C. rilasciato in data 17/01/2006 P.E. 49/05 per formazione tettoia.

Non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di stima da parte del Comune di Quinzano d'Oglio.

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di Quinzano d'Oglio.

Data verifica urbanistica: 06/09/2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: Area A – Ambito del nucleo di antica formazione (art. 12 NTA).
- Adottato
- Convenzione Urbanistica No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche (desunte dal CDU rilasciato dal comune di Quinzano d'Oglio)

COMPONENTE GEOLOGICA: Sismicità zona 3 – classe Z4a

- Vincoli urbanistici No
- Si come da art. 12 NTA del pgt di Quinzano d'Oglio
- Vincoli ambientali No
- Si

- Vincoli paesaggistici No
 Si come da art. 12 NTA del pgt di Quinzano d'Oglio



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

MappaleLotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Il fabbricato è stato costruito negli anni ante 1967, non risultano pratiche successive in Comune che possano testare la rispondenza urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.2 Rispondenza catastale⁵⁴

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Immobile identificato nel comune di Quinzano d'Oglio in mappa al Foglio 12 – mappale 515 catasto fabbricati Sez. Urb. NCT sub.13 categoria A/4, consistenza 5,5 vani, classe 5 superficie catastale totale 120 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 147,71;

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Catasto Fabbricati
- Scheda catastale (planimetria)
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro

⁵⁴ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

La sottoscritta Geom. Parma Linda, iscritto all'albo dei Geometri di Brescia al nr. 4739, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.3 Verifica della titolarità⁵⁵

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto tra vivi di compravendita
- Notaio: Lupoli Angelica
- Data atto: 14/07/2011
- Repertorio: 2745/2113 del 14/07/2011
- Estremi Trascrizione: Brescia, Registro generale 32017 Registro Particolare 19597 in data 26/07/2011



Titolo di provenienza

atto per causa di morte - certificato di denunciata successione
trascrizione del 12/08/2010 - registro particolare 20320 registro generale 35569
pubblico ufficiale ufficio del registro repertorio 47/9990 del 01/02/2010

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISIS
 Parte: indicare la quota [/]

Nb: sull'atto di acquisto viene indicato regime assimilabile alla separazione dei beni, mentre nel certificato di matrimonio non risulta nulla.



Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù



⁵⁵ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)
- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)
- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)
- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.



Vincoli No, a parte un comodato d'uso gratuito che si allega

Si se Si quali:

Oneri No

Si se Si quali:

Pesi No

Si se Si quali

Gravami No

Si se Si quali: vedi ispezioni ipotecarie



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato Tipo di contratto: COMODATO USO GRATUITO

€/anno:

Rata:

Durata: BIENNALE

Scadenza contratto: 31/10/2020 e rinnovabile a partire dalla data del contratto

Estremi registrazione: 2094 serie 3 agenzia delle entrate di Chiari

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato:

Si

No se No perché:

COMODATO USO GRATUITO

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data 07/11/2018 antecedente al pignoramento dell'immobile in data 14/04/2023

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



Data verifica presso Agenzia Entrate (30/08/2023)



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁶ (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

- Rispetto delle NTA in quanto nucleo di antica formazione
- Comodato d'uso gratuito



5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 20320 Registro Generale 35569
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 47/9990 del 01/02/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 26/07/2011 - Registro Particolare 19597 Registro Generale 32017
Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 2745/2113 del 14/07/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 26/07/2011 - Registro Particolare 6981 Registro Generale 32018
Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 2746/2114 del 14/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 22/11/2016 - Registro Particolare 8274 Registro Generale 46330
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2760/2216 del 21/11/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

⁵⁶ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
 - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
 - che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.



5. TRASCRIZIONE del 19/05/2023 - Registro Particolare 15238 Registro Generale 21909 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3354 del 28/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Nomina dell'esperto: 20/06/2023
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 29/06/2023
- Agenzia delle entrate – verifiche per contratti d'affitto 03/07/2023
- Sopralluoghi presso il sito oggetto di perizia 17/07/2023
- Accesso agli atti per le verifiche edilizie/urbanistiche presso il comune di Quinzano d'Oglio 30/08/2023- 06/09/23
- Nuovo sopralluogo per verifica corrispondenza documenti con reale 06/09/2023
- Consegna del rapporto di valutazione prevista: 10/09/2023
- Richiesta proroga ottenuta in data 30/08/2023 per consegna 30/09/2023
- Consogna rapporto 11/09/2023
- Udienza per le modalità di vendita 10/10/2023

7. Quesito "F" Formazione dei lotti

- Si tratta di unico lotto non divisibile in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

8. Analisi estimativa (quesito "G" Valore del bene e costi)

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l’esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Non sono state riscontrate condizioni limitative per l’esecuzione della perizia.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁷ (HBU_ Highest and Best Use)

⁵⁷ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l’uso che presenta il massimo valore tra il*



Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L' *highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato per tutti e tre i lotti oggetto di stima, la destinazione più redditizia degli immobili oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi considerando che la zona è prettamente residenziale e presenza di alcune attività commerciali.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

L'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di stima rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

- Metodo del confronto MCA⁵⁸ con nr. 3 immobili comparabili
- Sistema di Stima⁵⁹
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili
- Sistema di ripartizione⁶⁰
- Analisi di regressione⁶¹ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario⁶²
- Capitalizzazione diretta⁶³
- Capitalizzazione finanziaria⁶⁴
- Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁵
- Dei costi⁶⁶

⁵⁸ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

⁵⁹ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁶⁰ Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁶¹ Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

⁶² Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

⁶³ Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁶⁴ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁶⁵ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁶⁶ Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)

Lotto 1 – Appartamento al piano terra e primo identificato al fg. 12 mappale 515 sub. 13

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **69.160,00-**
(vedasi analisi estimativa allegato I).



Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € **62.680,80--** (vedasi analisi estimativa allegato II).



10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Geom. PARMA LINDA, iscritta all'albo dei geometri provincia di Brescia n° 4739, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È 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: 11/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Documentazione fotografica
Valore locativo del bene
4. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
5. Planimetrie catastali + visure + elaborato planimetrico
6. Estratto mappa
7. Estratti ortofoto
8. Verifica contratti affitto agenzia entrate
9. Copia atto di acquisto
10. Estratto matrimonio

12. Bibliografia

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI
- Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI

Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 35 fogli scritti fronte e retro e numerati da uno a trentaquattro; una copia viene depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e le altre



due copie inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Alla presente sono allegati n. 100 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 135 pagine (35 pagine del rapporto di valutazione più 100 pagine di documenti allegati).

