

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 335/2023

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

1. Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Non rappresentata

Intervenuti alla data di stima:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Dott. Arch. Maria Angela Bocchi

Via Vezzoli Cav. Luigi, 14 – Pontoglio (Bs)

C.f. BCC MNG 57T52 G264L

Tel e Fax 030-737353

Pec: arch.bocchi@pec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	06-09-2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	14-09-2023
Data entro cui presentare il rapporto di valutazione	19-02-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20-03-2024

Indice

PARTE PRIMA

1.1	Identificazione dei lotti	pag. 3
•	Lotto n. 1	pag. 4

PARTE SECONDA

2.0	Identificazione del bene	pag. 4
2	<u>Descrizione dei lotti</u>	
•	Lotto n° 1 mapp. 246 sub. 5	pag. 5
2.1.1	Caratteristiche generali dell'immobile	pag. 6
2.1.2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	pag. 7
2.1.3	Audit documentale e Due Diligence	pag. 12
2.1.4	Legittimità edilizio - urbanistica	pag. 13
2.1.5	Rispondenza catastale	pag. 15

PARTE TERZA

3.0	Verifica della titolarità	pag. 17
4.1	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	pag. 19
4.2	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	pag. 19
5	Analisi estimativa	pag. 20
5.1	Riepilogo dei valori di stima	pag. 22
6	Fasi - accertamenti e date delle indagini	pag. 24
7	Dichiarazione di rispondenza	pag. 25
8	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	pag. 26



1.1 Identificazione dei lotti

LOTTE POSSIBILI PER LA VENDITA: 1

LOTTO 1: Monocale con soppalco

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: Monocale con soppalco 3° - 4° e 5° Piano
Ubicazione: Comune di Brescia – Via Fratelli Porcellaga
Identificativi catastali: Foglio 118 particella 246 sub. 5 Categoria A/3 Rendita € 723,04
Quota di proprietà: 1/1
Diritto di proprietà: piena proprietà per la quota di 1/1
Divisibilità dell'immobile: NO
Più probabile valore in libero mercato: € 251.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 225.900,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Immobile con grado di commerciabilità buono, il segmento di mercato a cui gli immobili appartengono non possiede al momento dinamicità, ma essendo in una posizione centrale, potrebbe suscitare interesse.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ NO (Vd. Nota a pag. 13)
Conformità catastale ☐ NO (vd. Nota a pag. 16)
Conformità titolarità ☐ SI'

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ SI' (vd. Nota a pag. 18)
Spese condominiali arretrate ☐ NO
Servitù, vincoli, oneri, gravami ☐ SI' (vd. Nota a pag. 19)
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ NO

Limitazioni

Assunzioni limitative ☐ NO
Condizioni limitative ☐ NO



2.0 Identificazione del bene

Come meglio precisato in seguito, l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la valutazione di una unità immobiliare allocata nel centro storico sud della città di Brescia.

LOCALIZZAZIONE: il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione è allocato nel centro storico della città di Brescia, a poche centinaia di metri da Piazza della Vittoria.

L'unità staggita è allocata in un immobile che è parte di un unico complesso di distinte unità immobiliari disposti su vari piani.

DESCRIZIONE SINTETICA: L'unità staggita, è al piano terzo quarto e quinto del complesso immobiliare, l'edificio è su quattro livelli fuori terra oltre a mansarda.

L'accesso pedonale avviene da Via Fratelli Porcellaga al n° 40, attraverso un'apertura con portale a doppio battente in legno che immette nel passaggio comune a tutte le unità immobiliari, e raggiunge il cortile interno, ove si sviluppano le scale comuni.

L'immobile a vista, è in uno stato di manutenzione buono.

Si rimanda agli allegati per una esplicitazione grafica e per la relativa documentazione.



Mappa geografica



Mappa geografica





2 Descrizione dei lotti

2.1 LOTTO NR. 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: Brescia
Comune: Brescia
Via: Fratelli Porcellaga
Civico: 40

Zona:

Urbana Centrale

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Residenziale

Tipologia immobiliare:

Appartamento piano terzo, quarto e quinto ristrutturato



2.1.1 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità immobiliare staggita si sviluppa al TERZO, QUARTO E QUINTO PIANO del complesso residenziale sopra descritto.

L'accesso pedonale avviene da Via Fratelli Porcellaga, tramite un accesso comune costituito da un portone in legno, che immette nell'androne comune allocato al piano terra pavimentato con mattonelle, per giungere alle scale comuni ed all'alloggio staggito al terzo, quarto e quinto piano.

Al primo e secondo piano l'unità staggita ha un diritto di passaggio e scale comuni, al terzo piano, attraverso le scale comuni si giunge alla scala esclusiva che conduce all'unità staggita.

☐ Struttura in elevazione	: Muratura portante e cemento armato portante
☐ Solai	: In laterocemento
☐ Copertura	: In coppi
☐ Murature perimetrali	: Presumibilmente in blocchi di laterizio portante
☐ Coibentazioni/Isolamenti	: Non rilevati
☐ Divisori tra unità	: In muratura portante
☐ Infissi esterni	: Grate in ferro
☐ Infissi interni	: In legno verniciato
☐ Pavimenti e rivestimenti	: Parquet e ceramica
☐ Impianto riscaldamento	: Radiatori
☐ Impianto sanitario	: Presente
☐ Impianto gas	: Presente
☐ Impianto elettrico	: Presente
☐ Altri impianti	: Non rilevati
☐ Ascensore	: No
☐ Allaccio fognatura	: Sì
☐ Fonti rinnovabili	: Assenti
☐ Finiture esterne	: Intonaco colorato
☐ N. totale piani	: 4 + 1
☐ Classe energetica	: Non desumibile



Dimensione: : Media

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente : Privato

: Società

Lato venditore : Privato

: Vendita giudiziaria

Forma di mercato: : Concorrenza monopolistica

Fase del mercato immobiliare: : Recupero

2.1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggita

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è allocata in un fabbricato per civile abitazione, sviluppato su sei piani fuori terra oltre al soppalco, censito al catasto del Comune Censuario di Brescia come abitazione di tipo economico (A/3), in Via Fratelli Porcellaga al civico 40.

L'unità abitativa staggita, è al PIANO TERZO QUARTO E QUINTO del complesso residenziale sopra descritto, la superficie interna netta (SIN) è di 52 circa mq., oltre al soppalco di circa 45 mq., balcone in lato Sud di circa 8 mq., terrazzo in lato Nord di circa 7 mq., ed è così costituito:

- piano terra: androne con diritto di passaggio, cortile comune e scale comuni di accesso;
- piano primo: corridoio con diritto di passaggio e scale comuni;
- piano secondo: corridoio con diritto di passaggio, scale comuni, entrata e scala esclusiva;
- piano terzo: disimpegno di accesso con portoncino d'ingresso in legno verniciato e scala esclusiva;
- piano quarto: unico locale con entrata, soggiorno e cucina, lungo il muro che separa il bagno, disimpegno con un lavabo, che dà l'accesso al bagno, con la vasca il water ed il bidet;
- all'arrivo al piano c'è una scala semicircolare che conduce al soppalco, i gradini sono in pietra, le pareti sono verniciate con stucco veneziano;



- il disimpegno, di dimensioni ridotte, ha un lavandino da appoggio, ha l'affaccio in lato Ovest tramite una finestra protetta da una grata in ferro, i pavimenti sono in ceramica monocottura di 30 x 30 cm, effetto marmo, le pareti non hanno rivestimenti ma sono intonacate con finitura tipo stucco veneziano;
- il bagno anch'esso di dimensioni ridotte, non ha aperture, i sanitari sono costituiti dal water ed il bidet sospesi, e la vasca, il riscaldamento è realizzato con termo arredi;
- l'area destinata all'entrata ha l'affaccio sul terrazzo che dà sul cortile interno in lato Nord-Ovest, raggiungibile da una porta finestra a tutta larghezza, il terrazzo è pavimentato con piastrelle 10x10 cm., la protezione è costituita da un muro intonacato di 90 cm. circa di altezza;
- il soggiorno ha l'affaccio sul balcone che dà sulla via Fratelli Porcellaga, in lato Sud-Est, protetta da una porta finestra, i pavimenti in tutta l'unità abitativa sono in parquet di rovere, posati a correre, le pareti sono trattate con stucco di colore chiaro;
- il balcone è raggiungibile superando due gradini in pietra, i pavimenti sono in pietra di cm. 10x10; il parapetto è in muratura, i contorni delle finestre e delle porte finestre, laddove presenti sono in pietra;
- il quinto ed ultimo piano, raggiungibile dalla scala semicircolare con gradini in pietra, è costituito da un soppalco, un unico locale che l'esecutata ha adibito a camera da letto e studio, la luce e l'aereazione sono fornite da due finestre Velux e da due finestre;
- sono inoltre presenti un lavabo da appoggio nell'angolo perpendicolare alla scala di arrivo schermato da un muro, completano il servizio igienico il water ed il bidet che sono parte integrante del locale senza schermatura, è presente una finestra protetta da una grata in ferro;
- nel sottotetto è stato ricavato il guardaroba, è presente una finestra Velux;
- il pavimento in tutto il locale è in parquet come al piano quarto;
- a protezione del piano sottostante c'è un parapetto con l'altezza di circa 90 cm.;
- il soffitto ha travi a vista verniciate di bianco;
- gli infissi esterni sono in legno verniciato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni.

I locali hanno finiture di elevata qualità. La totalità dell'abitazione è in ottime condizioni.

Per una migliore definizione dello spazio distributivo, si rimanda all'allegato 31 delle planimetrie dell'unità negli allegati.



Identificazione catastale

- ☐ Comune Censuario Brescia
 - ☐ Tipologia Catasto Fabbricati
 - ☐ Identificativo Sezione Urbana NCT
- Particella 246
- Subalterno 5**
- Foglio 118
- Categoria A/3
- Classe 7
- Vani 5
- Rendita € 723,04

CONFINI	
Particella 246 Subalterno 5	
Nord	Particella 244
Est	Particella 36
Sud	Strada
Ovest	Particella 248

I beni sopraindicati sono di proprietà dell'esecutata, mediante atto in data 12-09-2013 del notaio XXXXXXXXXX di Brescia, registrato il 02-10-2013 al n. 32805.

Consistenza:

- Desunto graficamente da Elaborato grafico atto autorizzativo
- Data del sopralluogo 17/10/2023
- Criterio di misurazione** SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	51,47	m ²	
Soppalco	12,00	m ²	(Ind. merc. 80% Vd. nota pg. 13) (*)
Balconi	<u>4,94</u>	<u>m²</u>	(Indice mercantile 35%)
Superficie commerciale	68,41	m²	

(*) È stato calcolato l'80% della superficie che è possibile realizzare e non della superficie utile.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	PIANO QUARTO
Ascensore	Assente
Numero dei servizi	1 con WC, bidet, lavabo, vasca
	Vetustà ca. 10 anni
Stato di manutenzione	Ottimo

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Presente	Vetustà ca. 10 anni
	Autonomo	
Elettrico:	Presente	Vetustà ca. 10 anni
Condizionamento	Presente	Vetustà ca. 10 anni
Idrosanitario:	Presente	Vetustà ca. 10 anni
Antifurto:	Presente	

Manutenzione fabbricato	Medio
Manutenzione unità immobiliare	Massimo
Classe energetica	Non desumibile
Inquinamento	Assente
Esposizione prevalente dell'immobile	Medio
Luminosità dell'immobile	Medio
Panoramicità dell'immobile	Medio
Funzionalità dell'immobile	Medio
Finiture dell'immobile	Massimo



Livello di piano	PIANO QUINTO		
Ascensore	Assente		
Numero dei servizi	1 con WC, bidet, lavabo		
	Vetustà ca. 10 anni		
Stato di manutenzione	Ottimo		
Impianti in dotazione			
Riscaldamento	Presente	Vetustà ca. 10 anni	
	Autonomo		
Elettrico:	Presente	Vetustà	ca. 10 anni
Condizionamento	Presente	Vetustà	ca. 10 anni
Idrosanitario:	Presente	Vetustà	ca. 10 anni
Antifurto:	Presente		
Manutenzione fabbricato	Medio		
Manutenzione unità immobiliare	Massimo		
Classe energetica	Non desumibile		
Inquinamento	Assente		
Esposizione prevalente dell'immobile	Medio		
Luminosità dell'immobile	Medio		
Panoramicità dell'immobile	Medio		
Funzionalità dell'immobile	Medio		
Finiture dell'immobile	Massimo		



2.1.3 Audit documentale e Due Diligence

Mappale 246, sub 5, Foglio. 118, Sez. Urbana NCT, Comune di Brescia

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato anteriore al 31/10/1942 (inizio lavori ristrutturazione 1979 e fine lavori 1994)

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione edilizia 11358/79: 17/04/1979 Manutenzione straordinaria

Licenza edilizia 9591/86: 24/03/1986 Ristrutturazione interna e manutenzione straordinaria

Concessione edilizia 29857/93: 31/12/1993 Costruzione soppalco e servizi

Certificato Abitabilità 31830/95: 31/08/1995

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Brescia

Data verifica: 15/11/2023

Atto N. 24327/5266: 12/09/2013 Archivio Notarile

Si allega la documentazione citata



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rudiano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizia e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Il soppalco è stato modificato nella sagoma ed ampliato. Lo stato di fatto non coincide con quanto approvato dai competenti uffici preposti del Comune di Brescia. I costi, a carico del futuro acquirente, oltre alla demolizione della difformità, quantificata in circa € 12.000,00, saranno inoltre oggetto di sanzioni, allo stato non quantificabili stante che sono oggetto di specifico iter amministrativo presso gli uffici preposti del Comune di Brescia.

Note

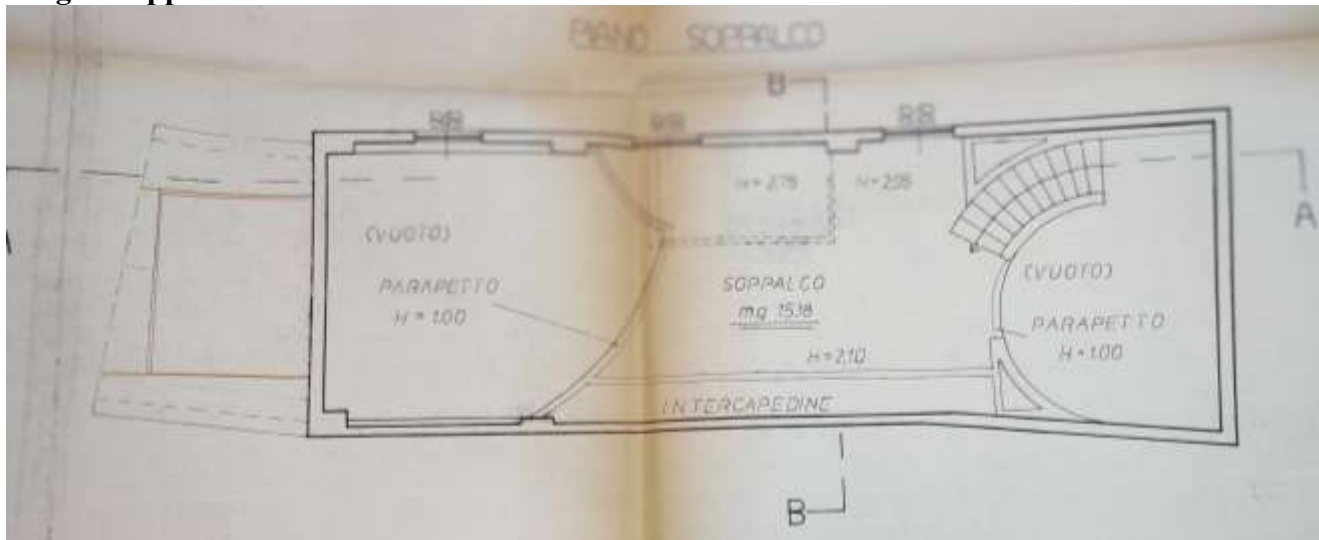
La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La verifica è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale; che si assume come aggiornata, completa, e corretta, e come tale è stata utilizzata.

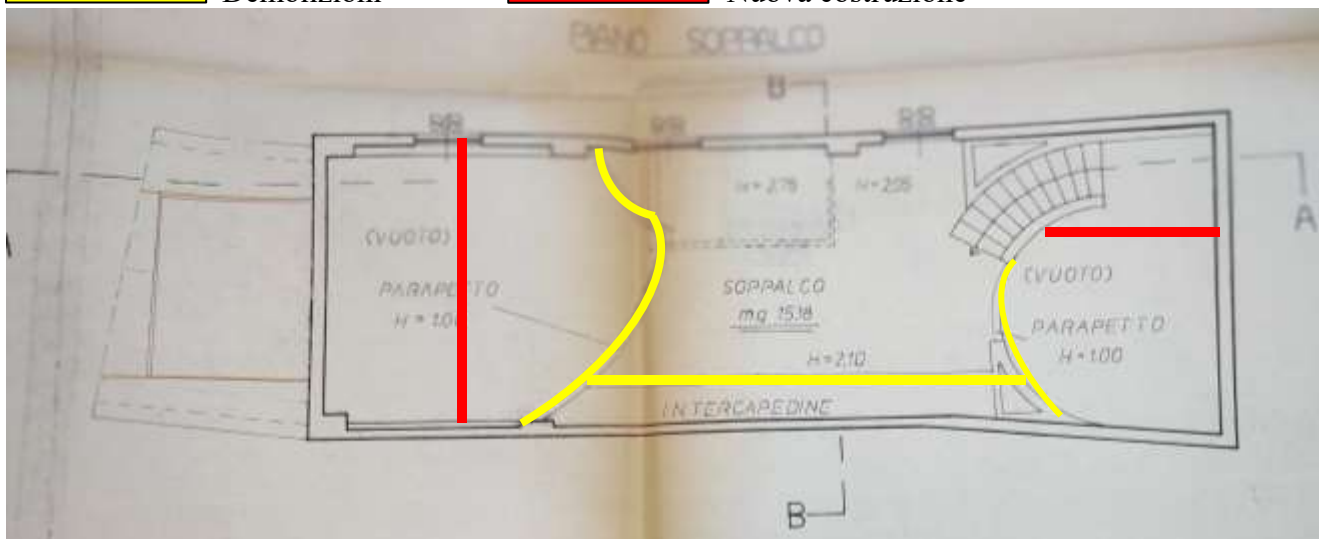
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



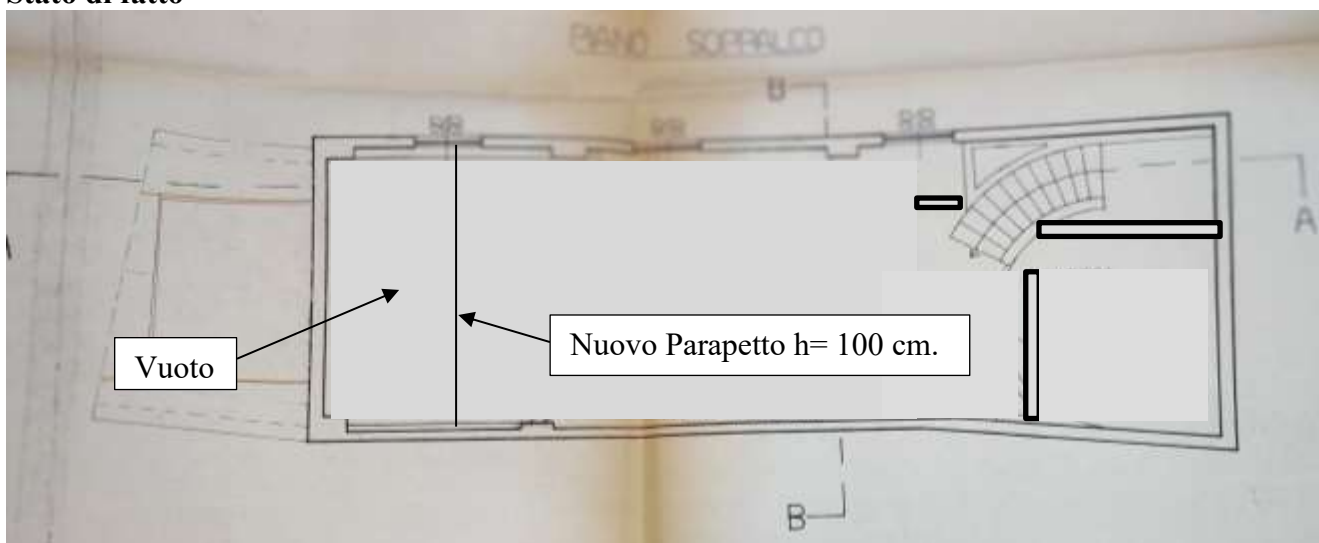
Progetto approvato con Concessione 29857/93



Demolizioni Nuova costruzione



Stato di fatto



2.1.5 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel

Comune Censuario	Brescia
Sez. Urbana	NCT
Foglio	118
Mappale	246
Subalterno	5
Categoria	A/3
Consistenza catastale	5 vani
Superficie catastale	mq. 108
Rendita	€ 723,04

Data verifica catastale: 11/10/2023

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Planimetria catastale
- Estratto mappa



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti ragioni:

- ampliamento del soppalco.

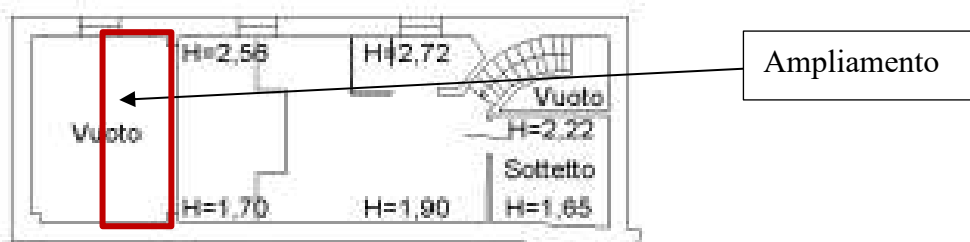
I costi, a carico del futuro acquirente, per l'aggiornamento catastale sono di circa € 1.000,00.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

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

Piano Quinto



Beni comuni non censibili:

In assenza dell'elaborato planimetrico relativo alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, si fa riferimento all'atto di compravendita in data 12/09/2013 Notaio [REDACTED], dal quale si evince che l'acquisto è stato effettuato a corpo, competono in quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Data verifica catastale: 11/10/2023 – 11/12/2023

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Planimetria catastale
- Estratto mappa

3.0 Verifica della titolarità

3.1 INQUADRAMENTO DELLA TITOLARITÀ

☐ Tipo di Atto	Acquisto
☐ Notaio	[REDACTED]
☐ Data Atto	12/09/2013
☐ Repertorio	n. 24327
☐ Estremi di registrazione	02/10/2013
☐ Registro generale	n. 32805
☐ Registro particolare	n. 22748
☐ Quota di proprietà	1/1



3.2 Titolo di provenienza

☐ Tipo di Atto	Acquisto
☐ Notaio	
☐ Data Atto	07/02/2011
☐ Repertorio	n. 95967
☐ Estremi di registrazione	10/02/2011
☐ Registro generale	n. 5944
☐ Registro particolare	n. 3715
☐ Quota di proprietà	1/1

Condizioni limitanti

☐ Servitù	Non sono presenti servitù
☐ Vincoli	No

3.3. Verifica dello stato di possesso

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

LOTTO 1 Fg. 118 Particella 246 sub. 5

☐ Occupato	Dall'esecutata, oltre a contratto di locazione
☐ Tipo di contratto	Uso residenziale
☐ €/anno	2.000,00 €/anno ⁽¹⁾
☐ Rata	166,00 €/mese
☐ Durata in anni	quattro
☐ Spese condominiali arretrate	€ - ⁽²⁾
☐ Il canone di locazione in essere e futuro, non è allineato con il canone di mercato calcolato sulla scorta dei dati OMI, che dovrebbe essere di € 9.300,00/anno.	

⁽¹⁾ Il canone di locazione è fissato in € 2.000,00/anno per il periodo 01/05/2023 – 30/04/2024; successivamente il canone di locazione è stabilito in € 6.000,00/anno

⁽²⁾ L'esecutata dichiara che non c'è amministratore di condominio.



4.1 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Alla data della stima non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico, ad eccezione di quanto segue:

- dovranno essere apportate tutte le variazioni catastali ed edilizie indicate, ai sensi dell'art. 19, comma 14 D.L. 31.05.2010 n. 78, in quanto non c'è conformità tra lo stato di fatto, i documenti catastali e le autorizzazioni edilizie-urbanistiche;
- Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

4.2 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto:

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, all'esecutata [REDACTED] per la quota di 1/1, sulla quale gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ATTO GIUDIZIARIO

[REDACTED] rep. 5620 del 18/07/2023

Registro generale n. 36304 Registro particolare n. 25391

UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [REDACTED]

Sezione D – Informazione presente



5 Analisi estimativa

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

Risulta evidente che il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata non soddisfa la definizione di valore del mercato.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il valore di vendita viene così definito: “*Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene in un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*”.

Si è ritenuto opportuno valutare il bene, secondo l’aspetto economico del *valore di mercato con procedimento sintetico comparativo*.

Da sottolineare che, nella fattispecie, non si riscontra un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento, dato dalla natura composita dell’unità immobiliare in esame (laboratorio, uffici e fabbricato uso abitativo). Tuttavia si sono reperite informazioni relative ad unità immobiliari aventi la stessa destinazione urbanistica, ed attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

1 -Indagini:

- dalla “Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi anno 2023 – Brescia”;
- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate OMI



Assunzioni limitative

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

Il presente rapporto di valutazione si basa, oltre che su accertamenti diretti, sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, ne deriva che l'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

☐ Sì

☒ No

Condizioni limitative

☐ Sì

☒ No

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

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

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

☒ Sì

☐ No

Indagini:

- dalla "Tabella **BORSINO IMMOBILIARE** –valori minimi e massimi anno 2021 – Brescia”:

- abitazioni Min €/mq 2.900,00 Max €/mq 4.100,00

- dalla **BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI** edito dalla Agenzia delle Entrate

- abitazioni Min €/mq 3.800 Max €/mq 4.600



Attraverso opportuni nomenclatori si è quindi parametrato il prezzo di mercato desunto dalle indagini di cui sopra, con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche caratterizzanti il complesso immobiliare, laddove l'immobile risulta occupato è stato applicato un coefficiente correttivo di 1,10 per lo stato di conservazione in cui si trova l'immobile.

5.1 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto fabbricati come segue:

Foglio 118 Particella 246 Sub 5 Categoria A/3 Rendita € 723,04

Tenuto conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, applicando un coefficiente correttivo di 1,1 si ritiene equo assegnare un valore di € 3.850/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

Superficie commerciale Mq. 68,41 x Euro 3.850,00 = Euro 263.378,50 -

Da detrarre per opere di demolizione Euro 12.000,00

Euro 251.378,50

Arrotondato ad Euro 251.000,00

TOTALE STIMA Lotto 1 è pari ad € 251.000,00

(euro Duecentocinquantunomila/00)

Calcolo del più probabile VALORE DI LIBERO MERCATO della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:

	SUPERFICI PARAMETRATE	€/mq	Totale €
LOTTO 1	68,41 mq	3.850,00	251.000,00
TOTALE EURO			251.000,00



PERTANTO:

Il più probabile valore di libero mercato del compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] si stima in € **251.000,00**

(euro Duecentocinquantunomila/00)

Calcolo del più probabile VALORE DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutata:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 10%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 in capo all'esecutata è il seguente:

Calcolo del più probabile VALORE DI LIBERO MERCATO della quota di 1/1 degli immobili in capo all'esecutato:

	SUPERFICI PARAMETRATE	VENDITA FORZATA €
LOTTO 1	68,41 mq	225.900,00
TOTALE EURO		225.900,00

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 IN
CAPO ALL'ESECUTATO = €. 225.900,00**



6. Fasi - accertamenti e date delle indagini

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- 06.09.2023 Nomina in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- 14.09.2023 Giuramento e conferimento dell'incarico di stima presso il Tribunale di Brescia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
- 17.10.2023 Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, identificazione aree di stima e rilievo fotografico
- 19.10.2023 Richiesta Accesso atti presso Comune di Brescia
- 25.10.2023 Interrogazione per planimetrie catastali
- 15.11.2023 Accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Brescia ritiro atti
- 21.11.2023 Accesso Agenzie Immobiliari Brescia per ricerca comparabili
- 11.12.2023 Agenzia Entrate Interrogazione per atti informatizzati

Nel periodo compreso tra il 06/09/2023 ed il 16/01/2024, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione.



7	Dichiarazione di rispondenza
----------	-------------------------------------

La sottoscritta Dott. Architetto Maria Angela Bocchi iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 731, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 16/01/2024



8 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione
--

- 1 Elaborati fotografici degli esterni
- 2 Elaborati fotografici degli interni
- 3 Estratto Copia Certificato Notarile
- 4 Estratto Atto di acquisto
- 5 Concessione edilizia 11358/79
- 6 Permesso di costruire 9591/86
- 7 Concessione edilizia 29857/93
- 8 Certificato Abitabilità
- 9 Estratto mappa catastale
- 10 Planimetria generale
- 11 Visure catastali
- 12 Ispezioni telematiche
- 13 Contratto di locazione

Il presente Rapporto di valutazione si compone di 26 pagine inclusa la presente e 52 pagine di allegati.

