RAPPORTO DI VALUTAZIONE

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 593/2022

Giudice delegato: **Dott. Marco Marullo**

Anagrafica

Creditore procedente: [redacted]

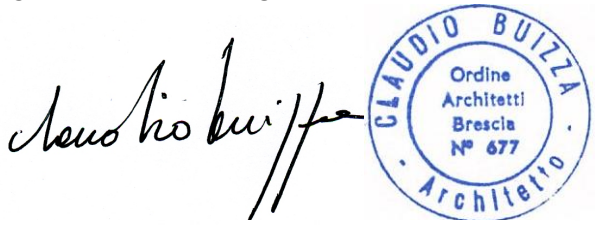
Rappresentato dall'Avvocato [redacted]

Esecutato: [redacted]

Esperto incaricato

Architetto Claudio Buizza
Via C: Montanari,1– 25128 Brescia
CF BZZ CLD 52E17 B157S
Tel 3487500237
Mail buizza52@gmail.com
Pec claudio.buizza@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia - nr. 677
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. 987



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	27/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/04/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13/07/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica

Ubicazione: Comune di Cologne, via dei Lavoratori n. 4

Identificativi catastali:
Sezione Urbana NCT
Foglio 14
Mappale 226
Subalterno 2
Categoria A/2
Classe 4
Consistenza 7,5 vani
Superficie catastale 185 mq
Superficie catastale escluse aree scoperte 179 mq
Rendita Euro 581,01

Identificativi catastali:
Sezione Urbana NCT
Foglio 14
Mappale 226
Subalterno 2
Categoria C/6
Classe 5
Consistenza 39 mq
Superficie catastale 39 mq
Rendita Euro 62,44

Diritto di proprietà 100%
Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato: Euro 305.522,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): Euro 300.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile
L'immobile ha caratteri di pregio riferiti all'ambito territoriale in cui si trova, la tipologia, la qualità costruttiva e le condizioni di stato generali consentono di prevedere un interesse elevato ed una elevata commerciabilità del bene.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ No vedi pagina 10
Conformità catastale	□ No vedi pagina 12
Conformità titolarità	□ Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

Limitazioni

Assunzioni limitative	□ No
Condizioni limitative	□ No

Indice

1. Inquadramento dell'immobile 5
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 6
3. Audit documentale e Due Diligence 8
3.1. Legittimità edilizia – urbanistica 8
3.2. Rispondenza catastale 11
3.3. Verifica della titolarità 13
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 13
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 13
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 13
7. Analisi estimativa 14
8. Riepilogo dei valori di stima 15
9. Dichiarazione di rispondenza 16
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione 17

1. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

□ Provincia	Brescia
□ Comune	Cologne
□ Via	Dei Lavoratori
□ Civico n.	27

Zona

□ Urbana
□ Semicentrale

Mappa geografica



□ **Destinazione urbanistica dell'immobile** — □ Residenziale

□ **Tipologia immobiliare** — □ Fabbricato
□ usato
□ indipendente

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati** — □ fabbricato a schiera all'interno di un edificio trifamiliare

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari** — □ a schiera

Caratteristiche generali dell'immobile

□ Struttura in elevazione	: muratura in laterizio e cls armato
□ Solai	: laterocemento
□ Copertura	: solaio inclinato e manto in laterizio
□ Murature perimetrali	: muratura portante in laterizio
□ Coibentazione/Isolamenti	: privo di isolamenti
□ Divisori tra unità	: muratura in laterizio
□ Infissi esterni	: legno con vetrate isolanti
□ Infissi interni	: legno
□ Pavimenti e rivestimenti	: ceramica
□ Impianto riscaldamento	: autonomo alimentato a gas metano
□ Impianto sanitario	: completo
□ Impianto gas	: esistente

□ Impianto elettrico	: completo
□ Impianto climatizzazione	: esistente
□ Allaccio fognatura	: esistente
□ Finiture esterne	: intonaco tinteggiato al quarzo
□ N. Totale piani	: 1 + seminterrato
□ Altro	: ingresso pedonale autonomo ingresso carraio autonomo recinzione in acciaio
□ **Dimensione**	□ Media - grande
□ **Caratteri domanda e offerta**	□ Lato acquirente - Privato □ Lato venditore - Privato
□ **Forma di mercato**	□ Oligopolio
□ **Filtering**	□ Up
□ **Fase del mercato immobiliare**	□ Recupero

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito
Appartamento disposto su un piano fuori terra con piano interrato e parzialmente seminterrato costituito da autorimessa e altri locali.
Gli altri locali posti al piano seminterrato hanno finiture di tipo abitativo.
Buona qualità, di un certo pregio, di una certa ricercatezza, con buona commerciabilità.

Identificazione catastale

Ubicazione:	Comune di Cologne, via Dei Lavoratori n. 27 già n. 4
Identificativi catastali:	Comune censuario: C893 Sezione Urbana NCT Foglio 14 Mappale 226 Subalterno 2 **Categoria A/2** Classe 4 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale 185 mq Superficie catastale escluse aree scoperte 179 mq Rendita Euro 581,01
Identificativi catastali:	Comune censuario: C893 Sezione Urbana NCT Foglio 14 Mappale 226 Subalterno 2 **Categoria C/6** Classe 5 Consistenza 39 mq Superficie catastale 39 mq Rendita Euro 62,44

Confini catastali:	□ Nord : altra unità residenziale □ Sud : altra unità residenziale □ Est : corte esclusiva a confine con altra proprietà edificata □ Ovest : corte esclusiva a confine con via dei Lavoratori
Consistenza	□ Rilievo □ Interno ed esterno – verifica sul posto su planimetrie catastali □ Data del sopralluogo 05/05/2023
Criterio di misurazione	□ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie lorda principale	m^2	134,62
Superficie lorda secondaria (piano interrato ed autorimessa)	m^2	134,62
Superficie commerciale (vedi ALLEGATO 1):	m^2	218,54

Caratteristiche qualitative

Trattasi di unità immobiliare di pregio collocata in ambito di espansione del comune di Cologne caratterizzata da edifici bi-trifamiliari di qualità, dotati di spazi esterni, buono stato di manutenzione.
L'ambito territoriale è certamente tranquillo e privo di elementi che possono influire negativamente sulla commerciabilità e sul prezzo.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

□ Livello di piano	□ Terra
□ Ascensore	□ Assente
□ N. servizi	1 legittimo □ Wc □ Lavabo □ Bidet □ Doccia □ Vasca □ Vetustà del bagno (anni) 20
□ Livello di piano	□ interrato Autorimessa, locali pluriuso (1 allestito a servizio igienico, 1 allestito a taverna o locale di abitazione). Il locale di servizio igienico e la taverna non sono dichiarati negli atti autorizzativi e catastali.

Impianti in dotazione

□ Riscaldamento	□ Presente – recente - Autonomo Alimentazione: metano Elementi radianti - radiatori in ghisa
□ Condizionamento	□ Presente - recente □ Parziale
□ Solare termico (produzione acqua calda)	□ Assente
□ Elettrico	□ Presente - recente
□ Idraulico	□ Presente - recente
□ Antifurto	□ Assente sistema di antifurto. Presenti protezioni metalliche (inferriate e cancelli)
□ **Manutenzione fabbricato**	□ Buona - elevata
□ **Manutenzione unità immobiliare**	□ Buona - elevata
□ **Classe energetica**	□ Non determinata

□ **Inquinamento**	□ Atmosferico	□ Assente
	□ Acustico	□ Assente
	□ Elettromagnetico	□ Assente

□ Ambientale □ Assente

□ **Esposizione prevalente dell'immobile** □ Massimo

□ **Luminosità dell'immobile** □ Massimo

□ **Panoramicità dell'immobile** □ Medio

□ **Funzionalità dell'immobile** □ Massimo

□ **Finiture dell'immobile:** qualità elevata sia del piano abitabile (PT) sia del piano seminterrato (autorimessa e pertinenze):

□ **Altro**
Al piano seminterrato oltre all'autorimessa sono presenti vani allestiti ad uso domestico: servizio igienico completo, cucina funzionante, peraltro non classificati come tali all'interno dei provvedimenti edilizi esaminati.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: 1997

Titoli autorizzativi esaminati
□ Concessione Edilizia [redacted], Concessione Edilizia in variante [redacted]

□ Certificato Abitabilità:
E' stato richiesto dal costruttore come documentato agli atti a fine lavori.
Il Comune con richiesta del [redacted] ha inoltrato al costruttore richiesta di integrazione di documenti.
Il Comune con richiesta [redacted] ha trasmesso un sollecito di richiesta di integrazione che pare non abbia avuto seguito.
E' da ritenere che la procedura sia stata in larga misura inoltrata come da documentazione in atti visionata ma che non sia stata formalmente conclusa.

E' stata esaminata la seguente documentazione:
- Documenti connessi alla [redacted] – Concessione originaria
- Documenti connessi alla [redacted] – Concessione in variante
- Documentazione allegata alla richiesta di abitabilità
- Certificazioni impiantistiche
- Collaudo statico
- Certificati di conformità impiantistica

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Cologne

Data verifica urbanistica edilizia 05/05/2023 primo accesso
11/05/2023 secondo accesso

Situazione urbanistica
□ Strumento urbanistico □ Vigente PGT
□ Convenzione Urbanistica □ No
□ Cessione diritti edificatori □ No

Vedi elaborato "ALLEGATO 10"

In sintesi si può peraltro ritenere che lo stato del fabbricato esistente sia di fatto non modificabile in relazione alla tipologia e alle relazioni con le due unità immobiliari adiacenti.

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici	□ No
□ Vincoli ambientali	□ No
□ Vincoli paesaggistici	□ No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA ED EDILIZIA

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cologne ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

1. la **REGOLARITA' URBANISTICA**
2. la **NON REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
   - al piano interrato risulta un vano adibito a ripostiglio non presente negli atti autorizzativi originari.

     Tale vano è peraltro indicato in scheda catastale al piano interrato;
   - al piano seminterrato i vani adibiti a cantina e ripostiglio sono in realtà attrezzati con servizi ad uso abitativo, servizio igienico e locale taverna.

La situazione di non conformità è risolvibile riportando lo stato dei luoghi attuale nella condizione originaria autorizzata.

Come sopra riportato le difformità sono sanabili mediante rimozione delle stesse, ovvero procedendo ad una richiesta di concessione in sanatoria. L'eventuale sanatoria può riguardare le modifiche distributive al piano interrato e seminterrato ma non le destinazioni d'uso abitative al piano interrato.

3.2. Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al: Foglio 14 Sezione NCT particella 226

□ Sub. 2	categoria A/2	classe 4	consistenza 7,5 vani	Rendita € 581,01
□ Sub. 5	categoria C/6	classe 5	consistenza 39 mq	Rendita € 62.44

Documentazione visionata	□ Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale Di Brescia_Territorio
Elenco documentazione visionata	□ Visura storica Catasto Fabbricati □ Scheda catastale □ Estratto mappa
Data verifica catastale (gg/mm/aa)	17/04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Claudio Buizza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 677, 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 alla stato attuale dell'immobile.

La scheda catastale del piano interrato rileva la presenza di un vano al piano interrato che non compariva nel progetto originario assentito.

Se sanata l'irregolarità, l'attuale scheda catastale può risultare conforme. Se viceversa il vano al piano interrato sarà reso inagibile sarà necessario procedere all'adeguamento della scheda catastale. In ogni caso la scheda planimetrica contiene un errore in quanto il piano interrato viene indicato con altezza interna pari a 290 cm. L'altezza interna rileva è di 240 cm.

Pertanto la scheda dovrà essere in ogni caso ripresentata sia nel caso in cui le non conformità edilizie siano sanate come nel caso in cui le irregolarità vengano eliminate ripristinando le condizioni originarie di assenso alla costruzione.

I costi per la variazione della pratica catastale ammonta a: € 500,00 (euro cinquecento/00) al netto degli oneri sanatoria.

/

3.3. Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Compravendita 50% del bene con atto notaio [redacted] in data [redacted], Repertorio n. [redacted] Registrato a Brescia il [redacted]. Successione testamentaria che realizza la completa proprietà del bene a favore dell'esecutato. Dichiarazione di successione registrata a Brescia il [redacted]; Certificato di successione trasmesso a Brescia con data [redacted]. Accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Brescia in data [redacted]

Titolo di provenienza
Il bene risultava intestato nella misura del 50% a [redacted] atto in data [redacted] di repertorio, Notaio [redacted] Registrato presso l'Ufficio del Registro di Chiari in [redacted] Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data [redacted].
L'ulteriore quota del 50% proviene per successione testamentaria come precedentemente indicato.

□ Quota di proprietà □ Intera (1/1)

Condizioni limitanti
Non sono presenti limitazioni oneri o gravami.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione
□ Occupato dall'esecutato

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

Non dichiarati e non rilevati.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Non dichiarati e non rilevati

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

17/04/2023
Ispezione telematica, indagini presso conservatoria dei registri immobiliari, estrazione planimetrie.

05/05/2023
Accesso al bene accompagnato dal Custode Giudiziario.
Sono state effettuate rilevazioni, controlli dimensionali, indagini relative alla natura del bene e lo stato di uso del bene.

05/05/2023
Due diligence presso il Comune di Cologne.
Esaminate pratiche edilizie e atti depositati.

11/05/2023
Due diligence presso il Comune di Cologne.
Esaminate pratiche edilizie e atti depositati.

7. Analisi estimativa

Ai fini della valutazione del bene sono stati assunti parametri desunti da fonti ufficiali:

- Agenzia delle Entrate, Anno 2022 Secondo Semestre che indica per abitazioni di caratteristiche simili valori compresi da €/mq 1.200,00 e €/mq 1.400,00.
- Listino dei valori immobiliari Semestre II della Camera di Commercio di Brescia indica valori per abitazioni di caratteristiche simili valori compresi tra €/mq 1.190,00 e €/mq 1.490,00.
- Listini delle agenzie immobiliari del Comune di Cologne e limitrofi indicano per villini a schiera con caratteristiche tipologiche e di qualità di finiture assai più modeste, disposte su due piani, con limitate disponibilità di spazi scoperti, valori oscillanti tra € 240.000,00 e € 260.0000,00 di classe energetica bassa.

Assunzioni limitative - Non presenti.

Condizioni limitative - Non presenti.

Verifica del migliore e più conveniente uso
L'immobile destinato ad uso residenziale ha come uso compatibile quello vigente per il quale è stato legittimamente realizzato.

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 □ Sistema di Stima

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 14 Sezione NCT Mappale 226

□	Sub. 2	categoria A/2	classe 4	consistenza 7,5 vani	Rendita € 581,01
□	Sub. 5	categoria C/6	classe 5	consistenza 39 mq	Rendita € 62.44

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **Euro 305.522,00** diconsì Euro trecentocinquemilanocinquecentoventidue/00 (**vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 300.000,00** diconsi Euro trecentomila/00 (**vedasi analisi estimativa ALLEGATO 2)**

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Architetto Claudio Buizza, Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 677

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/06/2023

10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Copia Atto di provenienza - OMISSIS
6. Pianta di rilievo con indicazioni delle superfici
7. Copia titoli autorizzativi
8. Copia richiesta permesso di agibilità – documentazione comprovante richiesta e documentazione attestante esistenza di certificazioni di varia natura
9. Copia eventuali convenzioni urbanistiche - OMISSIS
10. Estratti strumenti urbanistici
11. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica - OMISSIS
12. Estratto mappa catastale
13. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
14. Scheda catastale
15. Visura storica per immobile
16. Relazione notarile ventennale
17. Ispezione ipotecaria
18. Eventuali spese condominiali arretrate - OMISSIS
19. Attestato di Certificazione Energetica NON PRESENTE