

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. 239/2022

promossa

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

con l' Avv. Marco Pesenti

contro

DI SARNO ANTONIO – CHIANESE SANTA

Giudice delegato:

DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Esperto incaricato

ARCH. RAFFAELLA ANNOVAZZI

Con studio in Via Trento 84/A

Comune di Brescia

CF NNVRFL70R66B157X

Tel. 030/399169

Mail raffaella.annovazzi@zerolab.biz

Pec raffaella.annovazzi@geopec.it

Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia
al nr. 3999



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	12 agosto 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06 settembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25 gennaio 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	24 dicembre 2022

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica	Trattasi di appartamento costituito da ingresso al piano terra e, al piano primo e ultimo, da soggiorno/cucina, camera, loggia chiusa, bagno e antibagno
Ubicazione	Comune di Roncadelle Vicolo Chiuso n. 8
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 16 Particella 158 sub. 503
Proprietà	

Quota di proprietà	piena proprietà
Divisibilità del lotto	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 97.650,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 88.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile in oggetto è inserito in un più ampio fabbricato nel centro storico del comune di Roncadelle. La porzione di fabbricato, composta da due unità immobiliari, è stata oggetto di completa ristrutturazione con aumento di unità immobiliari nel 2004. Il Permesso di Costruire oneroso n. 2004/092 del 24/11/2004 ha consentito di realizzare due unità abitative autonome, di cui una sola è oggetto della presente procedura.

L'appartamento presenta alcune difformità edilizie e catastali, consistenti nella chiusura della loggia al piano primo mediante serramenti e installazione di terminale per il riscaldamento; sono inoltre presenti alcune difformità di altezza dei locali.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione e dotato di arredamento.

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva alla data della stima una situazione di presunta normalizzazione del ciclo immobiliare, anche se la ancora presente recessione ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pag. 11

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

*TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2005 - Registro Particolare 8937 Registro Generale 14897
Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 20077/2197 del 25/02/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA*

*ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2005 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 14898
Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 20078/2198 del 25/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2022 - Registro Particolare 15930 Registro Generale 23531
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4087 del
09/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale	14
4.3	Verifica della titolarità	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Bibliografia.....	22

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti di causa con estrazione di copia presso il fascicolo informatico ed il Tribunale di Brescia in data 06 settembre 2022 ed al successivo controllo della completezza dei documenti di cui all'art 567. Tramite il custode giudiziario nominato. Dott. Marcello Filippini, in data 18/10/2022 alle ore 9.00 veniva effettuato il primo accesso, alla presenza del sig. Di Sarno Antonio e dello stesso custode giudiziario.

E' stato possibile accedere internamente ed esternamente agli immobili; si procedeva quindi a rilevare la consistenza degli immobili oggetto della presente esecuzione e a scattarne fotografie interne ed esterne delle quali si allega estratto.

Venivano esperite le dovute indagini presso i competenti uffici, in particolare:

- Reperimento atti di provenienza;
- Reperimento documenti amministrativi presso il Comune di Roncadelle;
- Reperimento atti presso Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, e Agenzia del Territorio;

uffici presso i quali il sottoscritto aggiornava le visure ipotecarie-catastali degli immobili, verificava l'esistenza di autorizzazioni edilizie sui medesimi e attività in corso e reperiva certificati.

Si allega alla presente la documentazione rinvenuta.

2. Inquadramento dell'immobile

L'unità immobiliare in esame è ubicata nel comune di Roncadelle (BS) in Vicolo Chiuso n. 8.

Trattasi di appartamento con accesso esclusivo tramite scala al piano terra, costituito al piano primo da ingresso, locale soggiorno con cucina, disimpegno, bagno, camera e loggia, che in difformità al titolo abilitativo, risulta essere chiusa da serramenti e dotata di terminale di riscaldamento.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Roncadelle
- Via Vicolo Chiuso
- Civico 8
- Zona centrale



Figura 3 estratto da www.google.it

- **Destinazione urbanistica degli immobili** Fg NTC/16 Mapp 158 sub. 503
- zona A - Nucleo storico di Antica formazione
- **Tipologia immobiliare** Appartamento al piano primo con accesso da scala esclusiva dal piano terra
- **Tipologia edilizia dei fabbricati** Fabbricati contigui nel nucleo antico
- **Caratteristiche generali dell'immobile**
 - Struttura in elevazione : muratura portante
 - Solai : struttura in legno a vista

- Copertura :	struttura in legno a vista e controsoffittatura	
- Murature perimetrali :	laterizio	
- Coibentazioni/Isolamenti :	non rilevati	
- Infissi esterni :	legno con doppio vetro	
- Infissi interni :	porte in legno cieche tamburate lisce	
- Pavimenti :	pavimenti interni in ceramica	
- Rivestimenti :	rivestimenti bagno e cucina ceramica	
- Impianto riscaldamento :	radiatori in alluminio con caldaia a gas	
- Impianto sanitario :	caldaia a gas per ACS	
- Impianto gas :	presente	
- Impianto elettrico :	presente	
- N. totale piani fuori terra :	uno	
- N. totale piani interrati :	nessuno	
- Dimensione	lorda appartamento	63,50 mq
	loggia	17,50 mq
- Caratteri domanda e offerta	ipotetico acquirente – privato venditore – privato / esecuzione immobiliare	
- Forma di mercato	asta immobiliare per esecuzione	
- Fase del mercato immobiliare	Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta	

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la porta al civico 8; la rampa di scala ad uso esclusivo porta al primo e all'appartamento, che risulta suddiviso in soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera dalla quale, tramite due gradini, si accede al locale definito loggia, che risulta però essere chiuso da serramenti e dotato di terminale di riscaldamento.

Identificazione Catastale

- Comune Censuario	Roncadelle (Codice H525)	
- Tipologia Catasto	<input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati	
- Identificativo Catasto Fabbricati	- Sezione	NCT
	- Foglio	16
	- Particella	158 sub. 503
	A/3 - Classe 3 - 3 vani - rendita 151,84 euro	
- Confini	- N	Vicolo Chiuso
	- S	cortile interno di altra proprietà
	- E	adiacente altra proprietà
	- O	adiacente altra proprietà

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 18 ottobre 2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

Superficie principale	m ² 63,50	
Superficie secondarie		
Destinazione	Superficie	Indice mercantile
X loggia chiusa	m ² 17,50	50%

Superficie commerciale

m² 72,25



Caratteristiche qualitative fabbricato

- Livello di piano primo
 - Ascensore Presente
 Assente
 - N. servizi nr. 01 bagno composto da
 1 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
 - Riscaldamento Presente
 Assente
- Alimentazione
 metano

-
- | | |
|--|---|
| | <input type="checkbox"/> gpl |
| | <input type="checkbox"/> olio combustibile |
| | <input type="checkbox"/> elettrico |
| | <input type="checkbox"/> pompa di calore |
| | <input type="checkbox"/> biocombustibili |
| | Tipo impianto: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori in alluminio |
| | <input type="checkbox"/> pannelli radianti a pavimento |
| | <input type="checkbox"/> aria |
| | <input type="checkbox"/> altro |
| - Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Totale in ogni singolo vano |
| | <input type="checkbox"/> Parziale |
| - Ventilazione Meccanica Controllata | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Totale in ogni singolo vano |
| | <input type="checkbox"/> Parziale |
| - Solare termico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| - Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| - Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Assente |
| - Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| - Solare fotovoltaico | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| - Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| - Classe energetica | <input type="checkbox"/> A+ |
| | <input type="checkbox"/> A |
| | <input type="checkbox"/> B |
| | <input type="checkbox"/> C |
| | <input type="checkbox"/> D |
| | <input type="checkbox"/> E |
| | <input type="checkbox"/> F |
| | <input type="checkbox"/> G |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile APE non reperito |
| | <input type="checkbox"/> Immobile esente da APE |
| - Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

- | | |
|------------------------------|--|
| - Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| - Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| - Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| - Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire
- Certificato di agibilità

- Certificato Agibilità Presente
 Non reperito

- Indicare la documentazione visionata Presso l'U.T. del Comune di Roncadelle sono stati visionati e reperiti i seguenti documenti:
- Permesso di costruire PDC/2004/092 del 24/11/2004
 - Autorizzazione paesistica DAP/2004/092 del 21/09/2004
 - Schema fognario
 - Parere igienico sanitario
 - Dichiarazione di conformità statica
 - Di.Co impianti
 - Certificato di agibilità prot. 17246/2007

- Fonte documentazione visionata Comune di Roncadelle

- Data verifica urbanistica 28/10/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente
 Adottato

- Convenzione Urbanistica No
 Si

- Cessioni diritti edificatori No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si

- Vincoli ambientali No
 Si

- Vincoli paesaggistici No
 Si

- Centro Storico No
 Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 3999, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roncadelle ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di serramenti vetrati a chiusura della loggia e di terminale di riscaldamento posto all'interno del locale.

Sono inoltre state riscontrate altezze dei locali differenti e la finestra della camera in posizione differente rispetto a quanto autorizzato ma corrispondente alla posizione della forometria ante ristrutturazione.

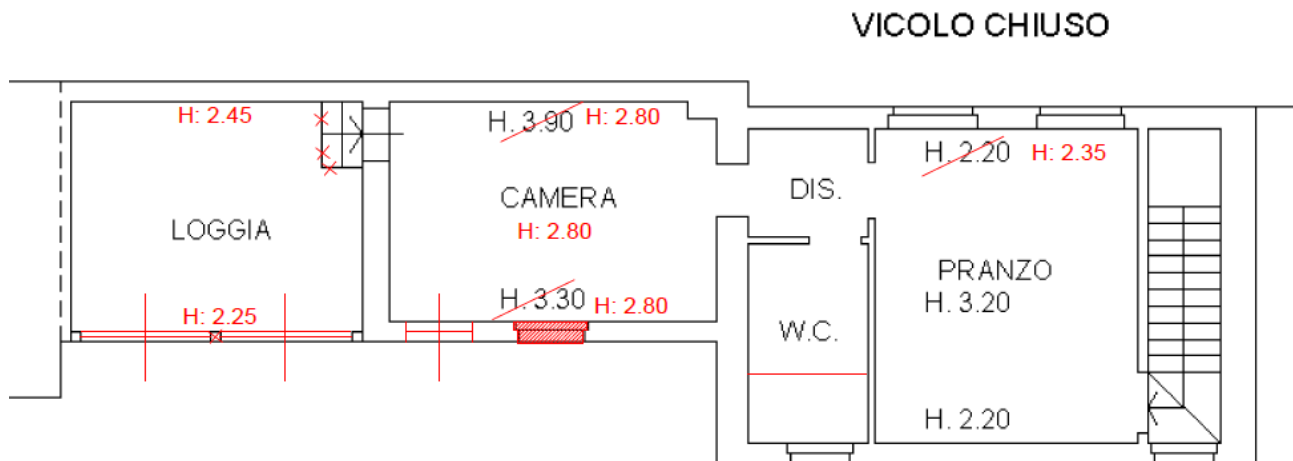


Figura 4 planimetria di raffronto con difformità riscontrate da rilievo in data 18/10/2022

Da un confronto con la normativa urbanistica ed edilizia ad oggi vigente, si è riscontrata la possibilità di procedere alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001 delle difformità riscontrate.

Il risultato della richiesta di sanatoria non può comunque essere preventivamente assicurato ne definito economicamente con certezza.

Note

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 16 particella 158 sub. 503

categoria A32 abitazioni di tipo economico classe 3 consistenza 3 vani Rendita € 151,84

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - Documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Direttamente presso Agenzia Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Da siti web |
| - Elenco documentazione visionata | <input checked="" type="checkbox"/> Visure storiche catasto fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Schede catastali
<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| - Data verifica catastale | 17 ottobre 2022 |

Rilievo della consistenza catastale

- | | |
|----------------------|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
<input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:
<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| Data del sopralluogo | 18 ottobre 2022 |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 3999, 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.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di serramenti vetrati a chiusura della loggia e di terminale di riscaldamento posto all'interno del locale.

Sono inoltre state riscontrate altezze dei locali differenti e la finestra della camera in posizione differente rispetto a quanto autorizzato ma corrispondente alla posizione della forometria ante ristrutturazione.

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Carmelo Fontana; sede: Brescia (BS)
- Data atto : 25/02/2005
- Repertorio : 20077
- Raccolta : 2197
- Estremi Registrazione: Brescia il 22/03/2005 al n. 2509 S1T
- Estremi Trascrizione: Brescia il 22/03/2005 ai n.ri. 14897/8937

- Quota di proprietà :

- Usufrutto No
 Si a favore di :

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo :

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Tipo di contratto
 €/anno
 Rata
 Durata in anni
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal sig. Di Sarno Antonio e dalla sua famiglia e risulta arredato.

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

Nessuno

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

Sul cespite oggetto di stima sono stati rinvenuti formalità e vincoli che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

*ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2005 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 14898
Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 20078/2198 del 25/02/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2022 - Registro Particolare 15930 Registro Generale 23531
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4087 del
09/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Nella determinazione del più probabile valore in libero mercato, si deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto alla presenza di alcune opere edilizie difformi dall'autorizzato.

Condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Perito.

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

X Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili o similari

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili:

Comune di RONCADELLE al Foglio NCT/ 16 Mappale 158 sub. 503

cat. A/3, Classe 3, consistenza 3 vani e rendita € 151,84

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 97.650,00**

diconsi Euro novantasettemilaseicentocinquanta/00

(vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 88.000,00**

diconsi Euro ottantottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Raffaella Annovazzi

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di: Brescia al n. 3999

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.
- 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 _____



Arch. Raffaella Annovazzi

Data rapporto valutazione: 24/12/2022

10. Elenco della documentazione allegata

I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

III - Elaborati fotografici degli esterni e degli interni

IV – Relazione Notarile Notaio Rocco Mancuso in data 30/06/2022

V - Atto di Provenienza Notaio Carmelo Fontana in data 25/02/2005

VI - Ispezioni Catastali

- Estratto mappa catastale
- Visura storica catastale
- Planimetria catastale

VII - Ispezioni ipotecarie

VIII - Estratto PGT

IX – Titoli autorizzativi

X – Certificato di Agibilità

11. 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

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

Allegato I

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Si è proceduto all' esame degli atti e documenti della procedura, nonché dei sopralluoghi e dalle operazioni peritali compiute con indagini presso la Borsa Immobiliare di Brescia, agenzie immobiliari in zona e banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate.

Indagine listini ufficiali:

1) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia Entrate



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: RONCADELLE

Fascia/zona: Centrale/VIA ROMA, TOGLIATTI, GRAMSCI, CASTELLO, AMENDOLA, TERRACINI, TOSCANINI, CAVOUR

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1650	L	4,1	5,3	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1650	2100	L	4,7	6,1	N
Autorimesse	NORMALE	730	960	L	2,8	3,6	N
Box	NORMALE	820	1100	L	2,8	3,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	560	740	L	2	2,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	410	530	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	1850	L	4,4	5,8	N

2) Valori di ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia – abitazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari**Listino: Anno 2022****Comune: Roncadelle****Tipo immobile: Abitazioni**

Zona: Roncadelle

Nuovo	2.350 €/Mq.	2.160 €/Mq.
Recente	1.980 €/Mq.	1.610 €/Mq.
Agibile 1:	1.240 €/Mq.	870 €/Mq.
Agibile 2:	790 €/Mq.	720 €/Mq.
Da ristrutturare:	645 €/Mq.	570 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,6 %	2,77 %

Nuovo: immobili da 0 (max 2022) a 5 (min 2017) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2012) a 20 (min 2002) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1992) a 40 (min 1982) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1972) a 60 (min 1962) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1952) a 80 anni (min 1942) anni.

Si è poi proceduto al confronto dei dati derivanti da dati immobiliari simili al bene da stimare e quindi comparabili.

In considerazione della tipologia dell'immobile in oggetto, identificabile come appartamento con vetustà di 18 anni, completato nel 2004 quindi "recente", del contesto nel quale è inserito, dell'esuberanza di immobili invenduti presenti sul mercato, dei dati immobiliari di beni comparabili, si ritiene corretto applicare un valore pari a 1.400 euro al mq, così comprendendo anche la quota di parti comuni.

Alla luce di quanto detto si possono ipotizzare i seguenti valori:

PIANO	destinazione	NOTE	SLP	SNR	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICE COMMERCIALE	VALORE A MQ	VALORE
			mq	mq	%	mq	€	€
primo	appartamento		63,50		100%	63,50	€ 1.400,00	€ 88.900,00
primo	loggia		17,50		50%	8,75	€ 1.400,00	€ 12.250,00
TOTALE						72,25		€ 101.150,00

Deprezzamento dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto alla presenza di alcune opere edilizie difformi dall'autorizzato ed in particolare quanto segue:

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di serramenti vetrati a chiusura della loggia e di terminale di riscaldamento posto all'interno del locale.

Sono inoltre state riscontrate altezze dei locali differenti e la finestra della camera in posizione differente rispetto a quanto autorizzato ma corrispondente alla posizione della forometria ante ristrutturazione.

Da un confronto con la normativa urbanistica ed edilizia ad oggi vigente, si è riscontrata la possibilità di procedere alla sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. 380/2001 delle difformità riscontrate.

- 1) Costo stimato per ottenimento sanatoria edilizia e aggiornamento catastale
Valutato in euro 3.500,00

Il deprezzamento può essere quindi valutato complessivamente in euro 3.500,00.

Stima del valore dell'immobile

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato come segue

Valore di stima lotto unico	euro 101.150,00
Deprezzamento per la presenza di opere difformi	<u>euro - 3.500,00</u>
	euro 97.650,00

Totale valore stimato viene assunto pari a **euro 97.650,00**
(diconsi euro novantasettemilaseicocinquanta/00)

Allegato II

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Tenuto conto:

- 1) della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare;
- 2) della difficoltà oggettiva di reperire finanziamenti dagli istituti di credito per operazioni immobiliari;
- 3) del normale lungo periodo che intercorre tra la data di valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- 4) del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- 5) del periodo che intercorre fra il Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- 6) della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e quindi delle possibili condizioni di formazione del prezzo;
- 7) del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- 8) della differenza tra il Valore di mercato alla data della stima ed il più probabile prezzo di base d'asta

Si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore di mercato comunque ridotto del 10% pertanto:

il prezzo di vendita, in caso di vendita forzosa, risulta quindi pari $97.650,00 - 10,00\% = \mathbf{€ 87.885,00}$
(diconsi euro ottantasettemilaottocentottantacinquemila/00)

Totale valore stimato arrotondato viene assunto pari a **euro 88.000,00**
(diconsi euro ottantottomila/00)

Allegato III

Elaborato fotografico



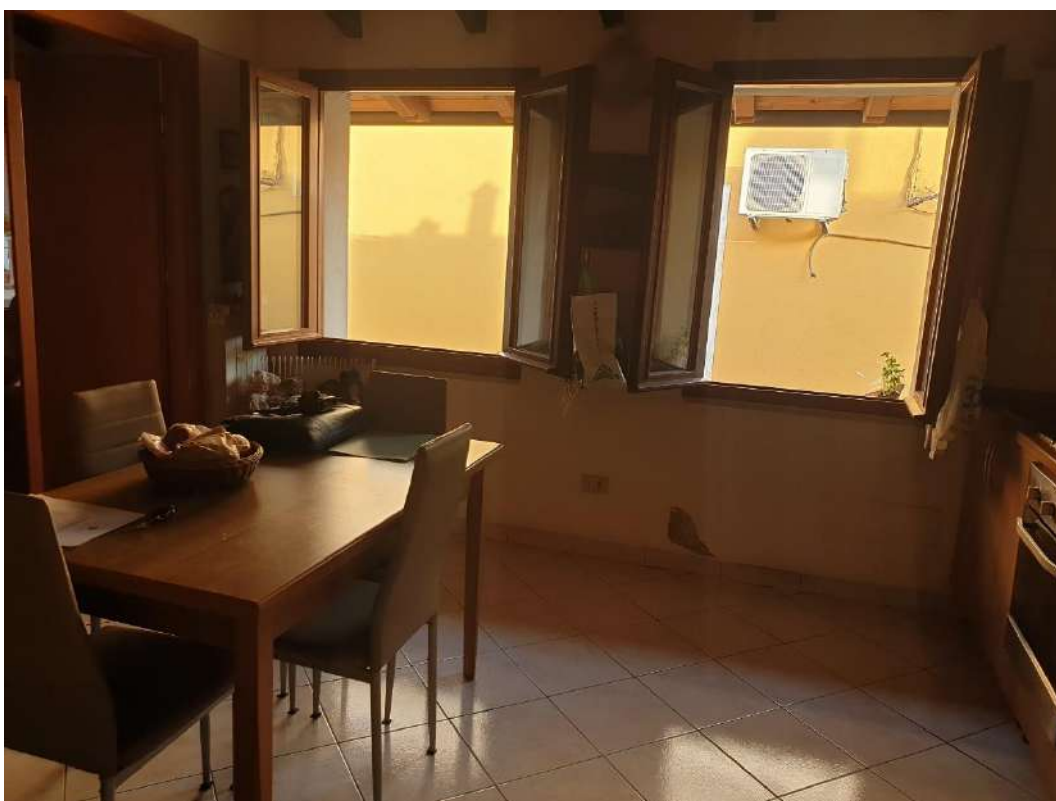
Fotografia 1 – Vicolo Chiuso – Ingresso civ. 8



Fotografia 2 – prospetto su cortile interno di altra proprietà



Fotografia 3 scala esclusiva dal civ. 8



Fotografia 4 locale unico soggiorno cucina



Fotografia 5 locale unico soggiorno-cucina



Fotografia 6 bagno



Fotografia 7 camera



Fotografia 8 ingresso loggia



Fotografia 9 serramenti esterni tamponamento loggia

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0050479 del 11/02/2005
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Roncadelle
Vicolo Chiuso civ. 4-8

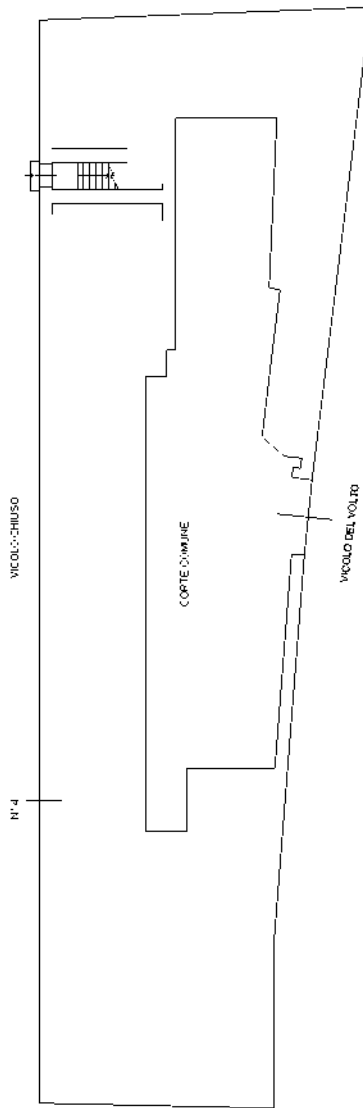
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1
Particella: 400
Subalterno: 503

Compilata da:
Adami Gianluigi
Iscritto all'albo:
Geometra
Prov. Brescia N. 2937

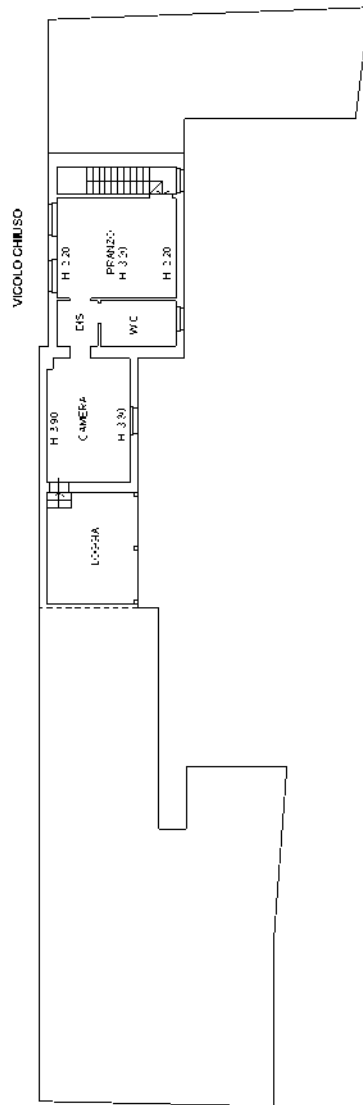
Scheda n. 1
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



nord

mapa 01

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Commissione edilizia comunale

seduta: **15 SET 2004** /

Verbale n.:

Parere:



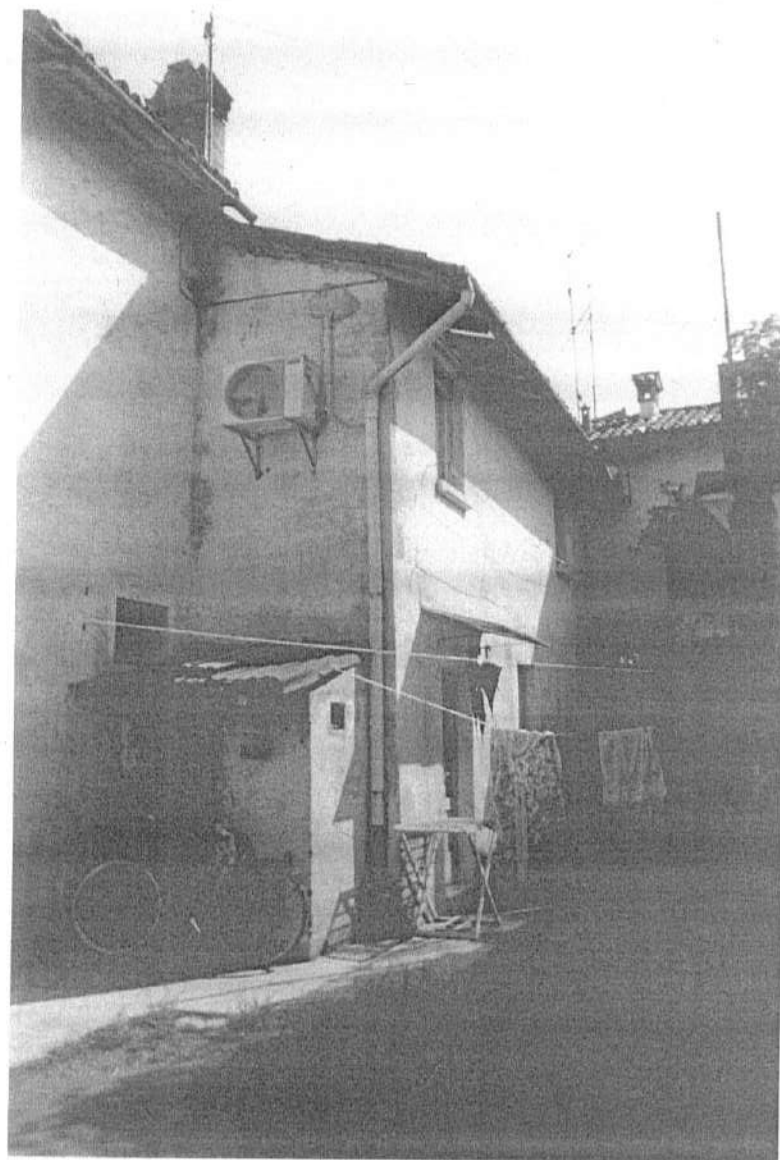
COMUNE DI RONCADELLE

Elaborato grafico allegato alla concessione

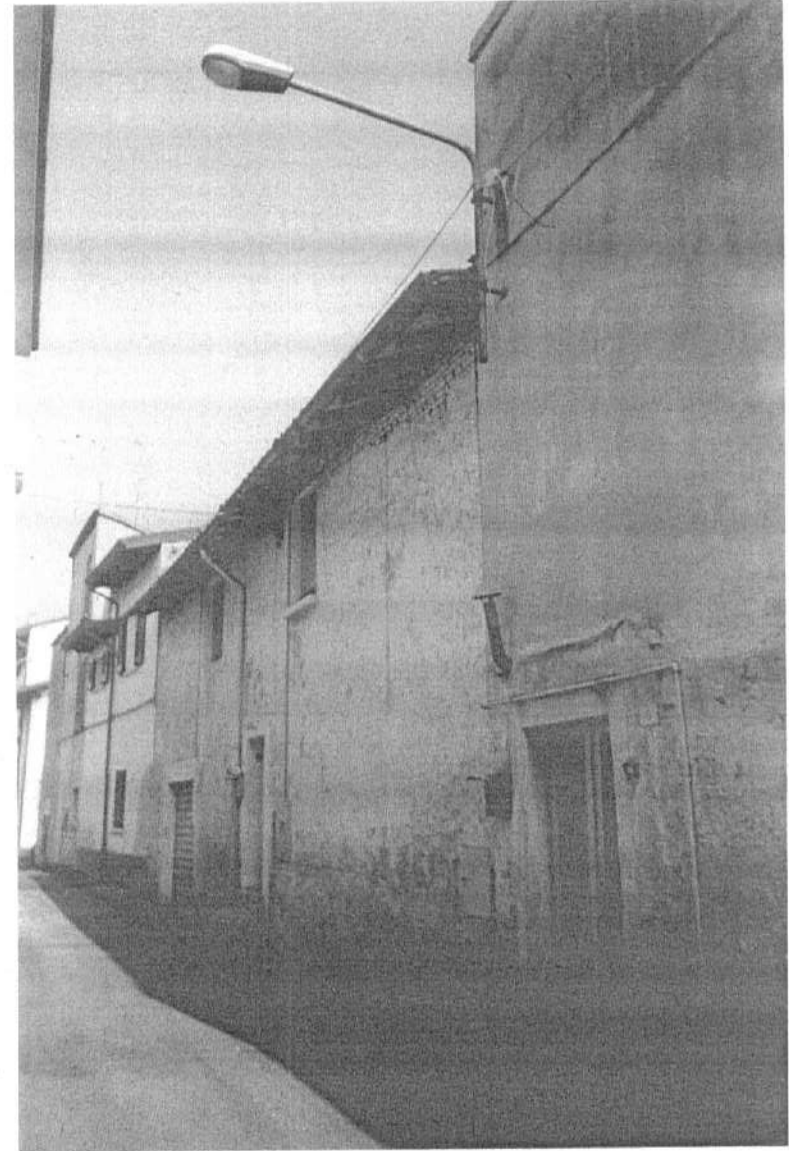
edilizia n. *102/2004/092* data *24/11/04*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI RONCADELLE
 PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI RONCADELLE
 Elaborato grafico allegato alla concessione
 PIANO PROGETTO data 20/11/04

COMMITTENTE

DATA
 LUGLIO 2004

P.d.C. per
 ristrutturazione
 Commissione edilizia comunale
 15 SET 2004

OGGETTO
 Rilievo:
 PLANIMETRIA GENERALE
 PIANTE,
 PROSPETTI,
 SEZIONI.
 Progetto/Sovrapp.:
 PLANIMETRIA GENERALE

RISERVATO ALL'UFFICIO
COMUNE DI RONCADELLE
 30 LUG 2004
 N. 12562 CAT. 16

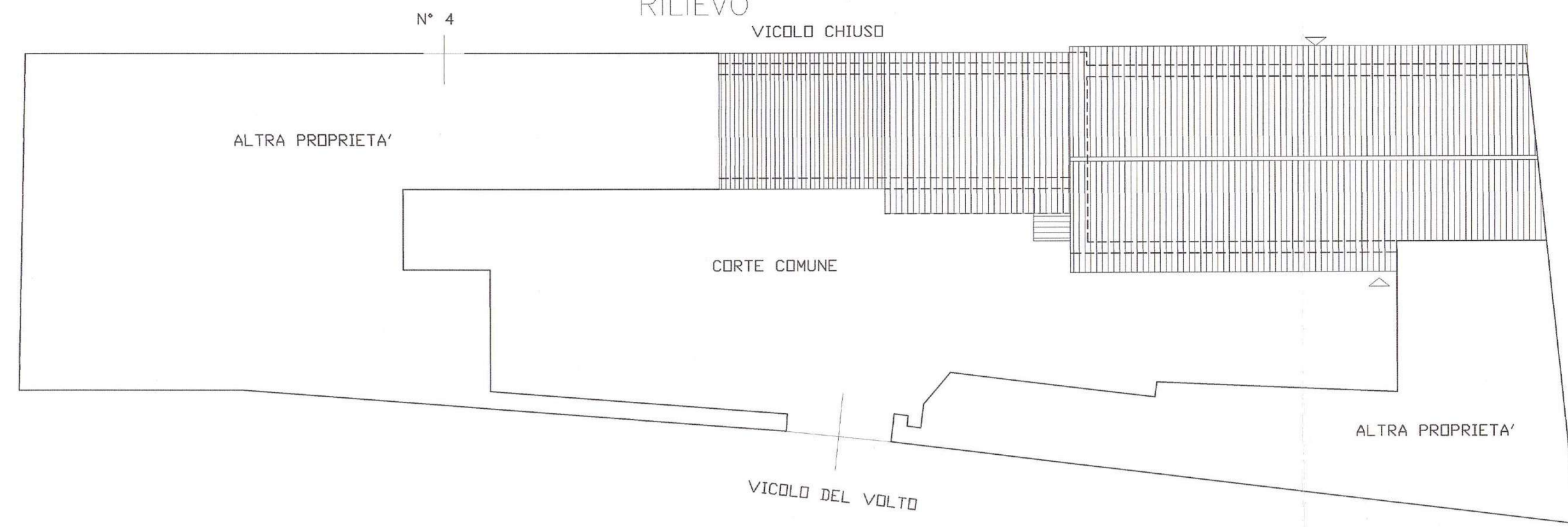
FIRMA PROGETTISTA

FIRMA COMMITTENTE
IMMOBILIARE BRUNER S.R.L.
 Via Giovanni XXIII, n° 6
 25030 RONCADELLE (Brescia)
 Part. IVA e Cod. Fisc.: 02493660985

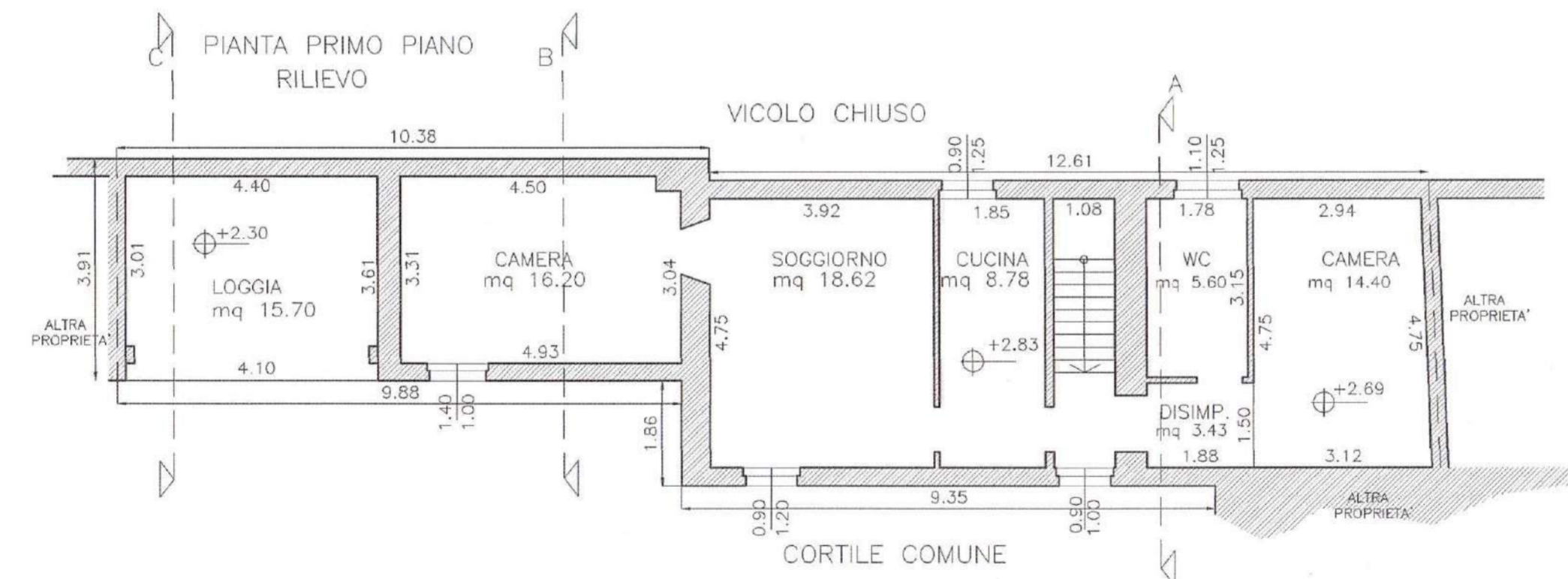
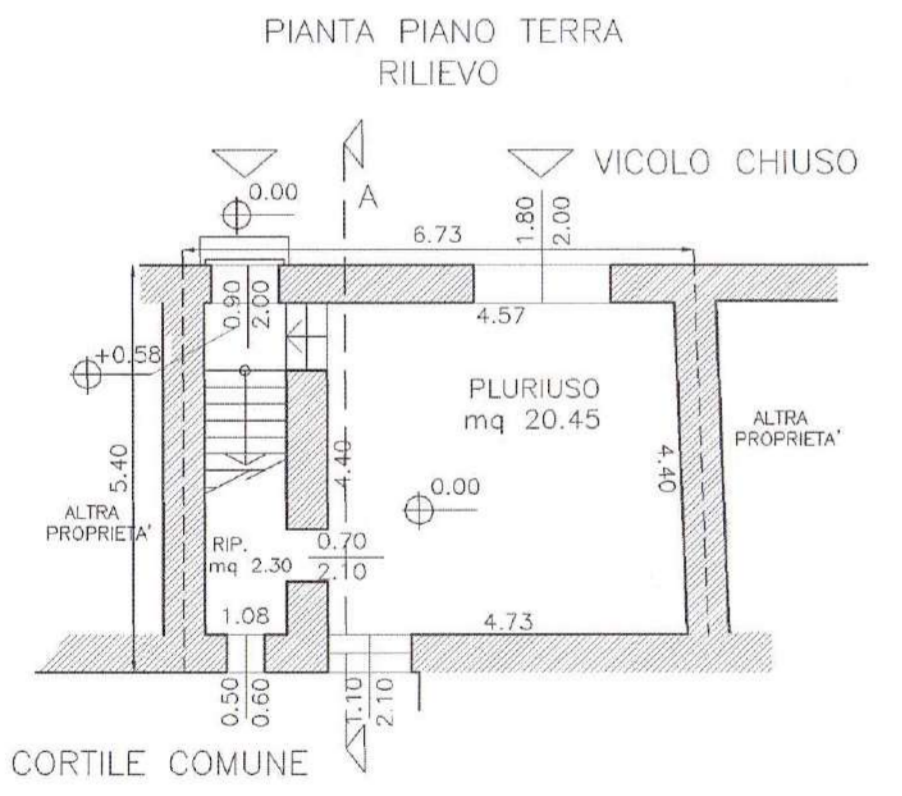
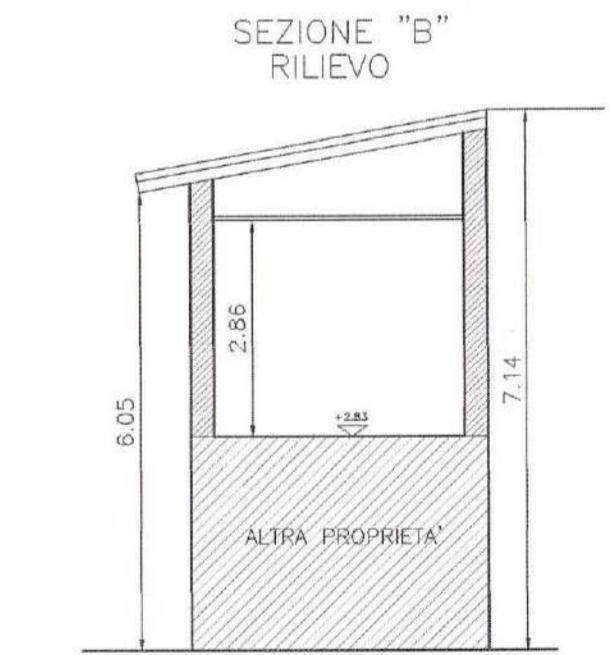
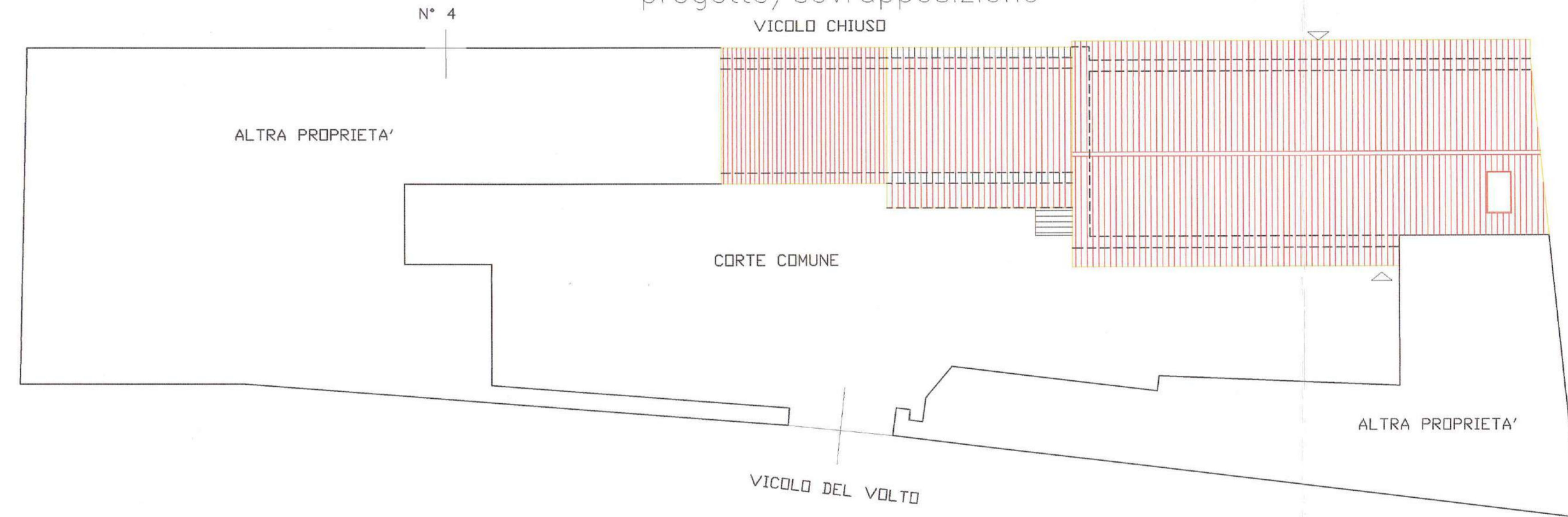
TAVOLA
1

Il presente disegno è coperto da tutti i diritti d'autore. La riproduzione e l'utilizzo sono vietati e penalmente perseguibili per Legge.

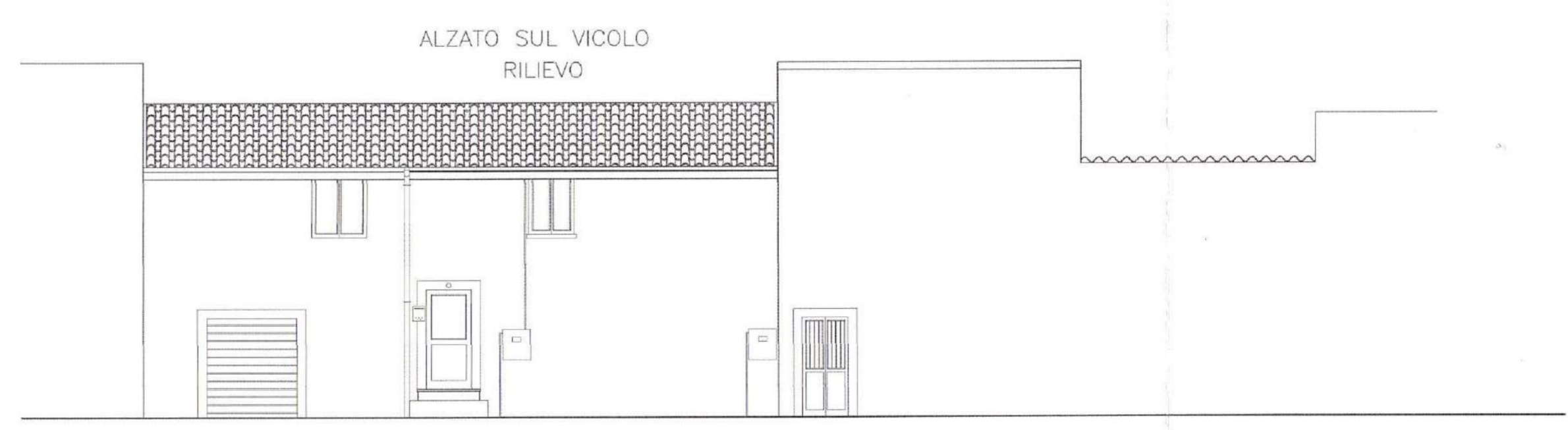
PLANIMETRIA GENERALE
 RILIEVO



PLANIMETRIA GENERALE
 progetto/sovrapposizione



RIEPILOGO SUPERFICI RILIEVO	
Superfici utili	Superfici accessorie
PIANO TERRA	
PLURIUSO mq 20.45	RIPOSTIGLIO mq 2.30
PIANO PRIMO	
CAMERA mq 14.40	VANO SCALA mq 5.13
BAGNO mq 5.60	LOGGIA mq 15.70
DISIMPEGNO mq 3.43	
CUCINA mq 8.78	
SOGGIORNO mq 18.62	
CAMERA mq 16.20	



COMUNE DI RONCADELLE
 PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI RONCADELLE
 Elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. 15 SET 2004
 PROGETTO

COMMITTENTE
 P.d.C. per ristrutturazione

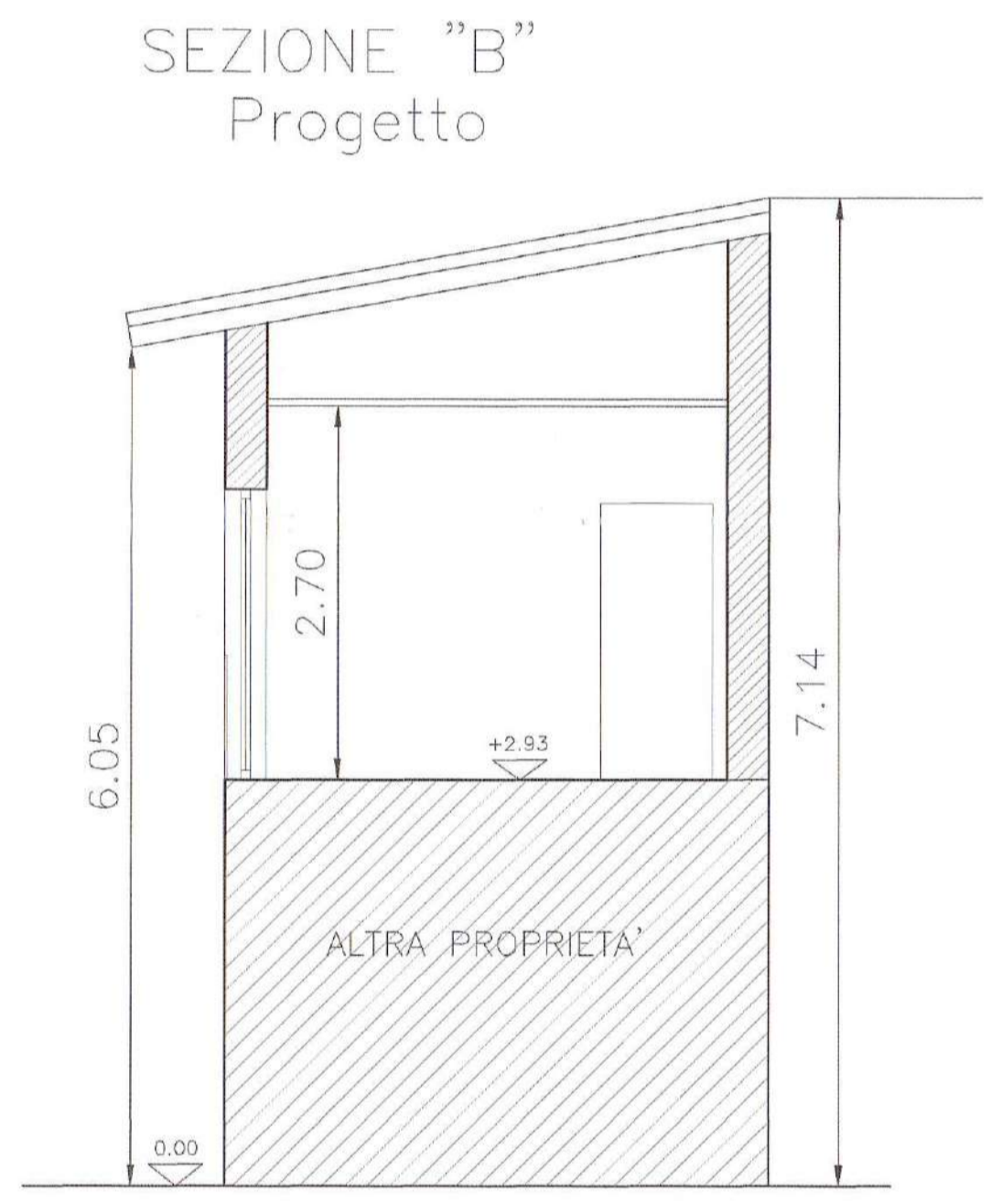
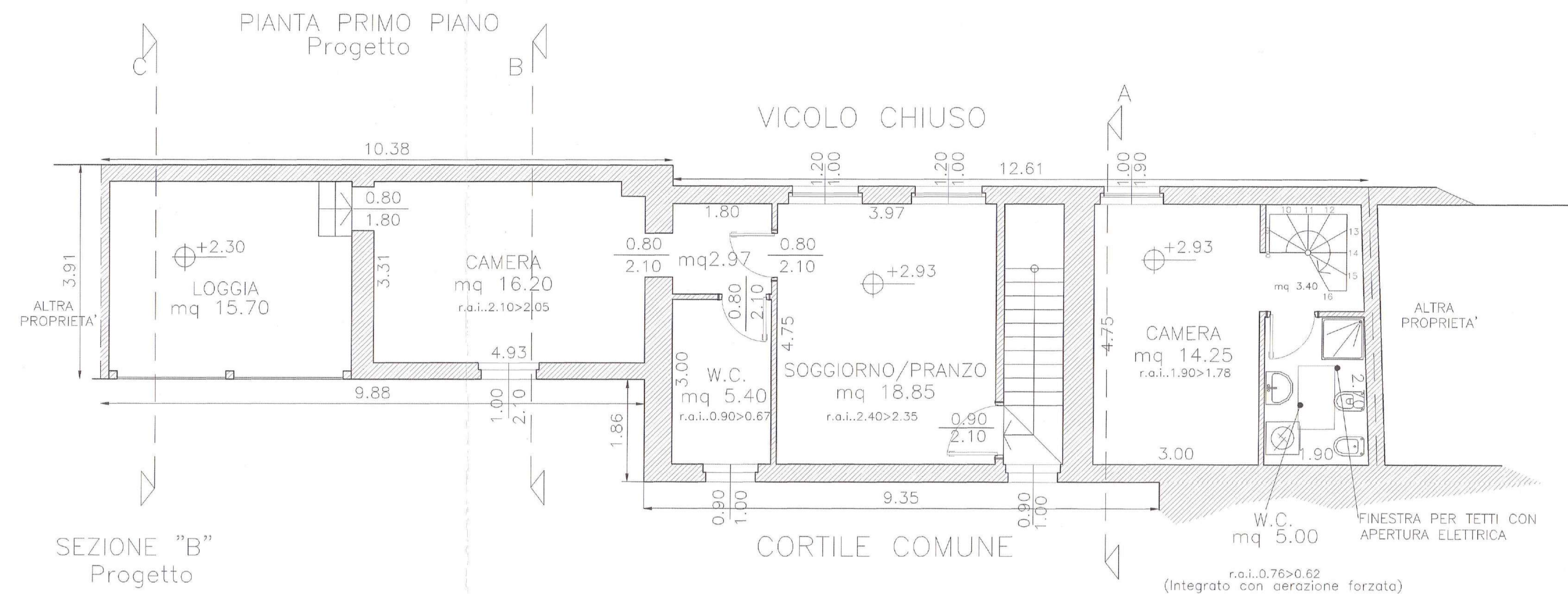
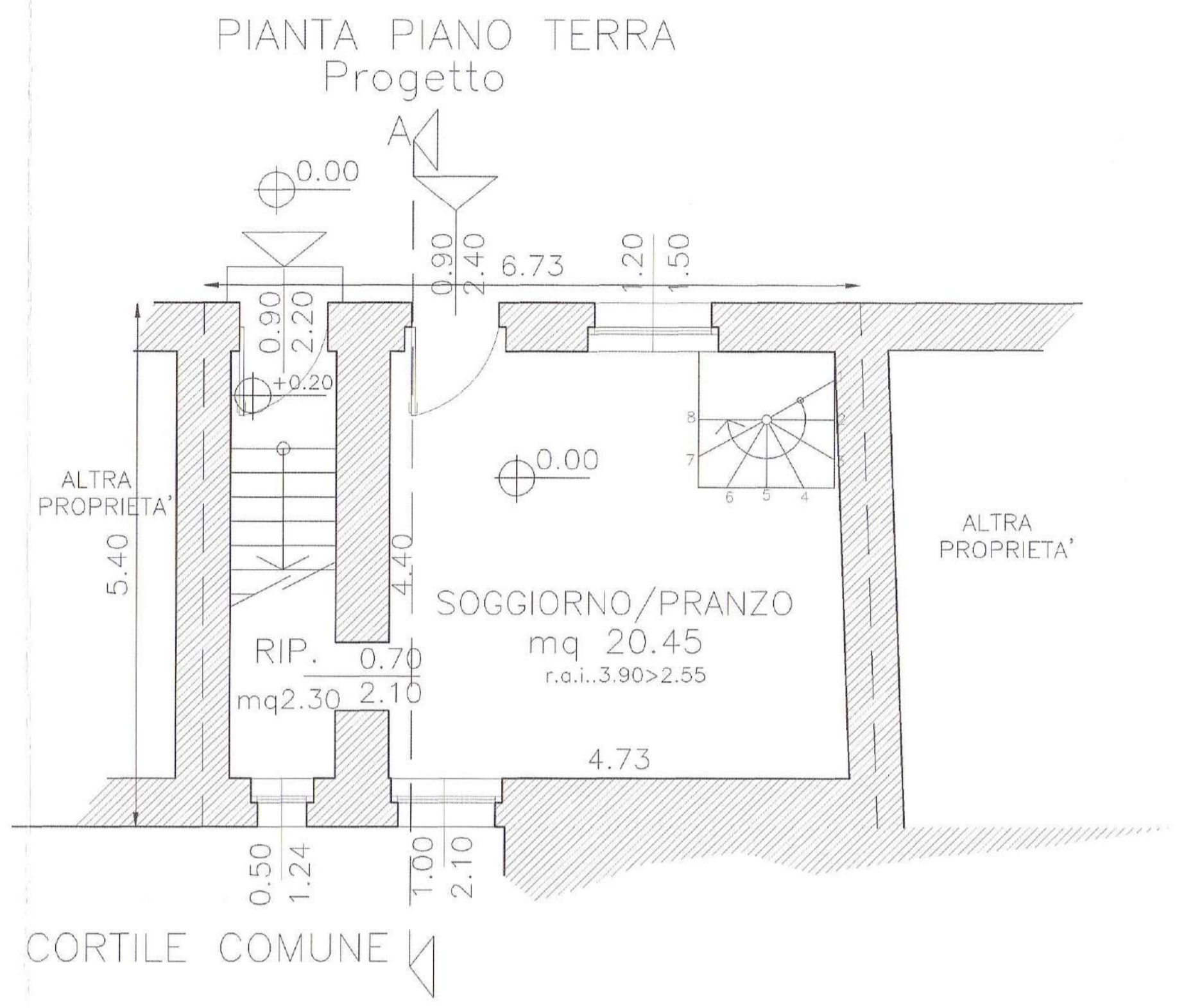
DATA: LUGLIO 2004
 SCALA: 1:50
 Commissione edilizia comunale
 15 SET 2004

OGGETTO
 Progetto: PIANTE PROSPETTI SEZIONI
 RISERVATO ALL'USO
 COMUNE DI RONCADELLE
 30 LUG 2004

FIRMA PROGETTISTA: **Adami Gianluigi**
 FIRMA COMMITTENTE: **IMMOBILIARE BRUNER S.R.L.**
 TAVOLA: **2**

Il presente disegno è coperto da tutti i diritti d'autore. La riproduzione e l'utilizzo sono vietati e penalmente perseguibili per Legge.

RIEPILOGO SUPERFICI RILIEVO	
Superfici utili	Superfici accessorie
APPARTAMENTO 1	
SOGGIORNO/PRANZO mq 20.45	RIPOSTIGLIO mq 2.30
CAMERA mq 14.25	
anti w.c./vano scale mq 3.40	
W.C. mq 5.00	
TOTALE mq 43.10	
APPARTAMENTO 2	
SOGGIORNO/PRANZO mq 18.85	VANO SCALA mq 5.13
ANTI-W.C. mq 2.97	LOGGIA mq 15.70
W.C. mq 5.40	TOTALE mq 20.83
CAMERA mq 16.20	
TOTALE mq 43.42	



Studio Tecnico Associato
Adami Gianluigi - **Megni Roberto**
 GEOMETRI
 Via Castello, 20 - 25030 Roncadelle (Bs)
 Tel: 030.2582502 Fax: 030.2580497 e-mail: geom.gian@tin.it

COMUNE DI RONCADELLE
 PROVINCIA DI BRESCIA

COMMITTENTE
 COMUNE DI RONCADELLE
 PROGETTO
 Elaborato presso allegato alla concessione edilizia n. 21/2004 del 21/04/04
 P.d.C. per ristrutturazione

DATA LUGLIO 2004
 SCALA 1:50
 Commissione edilizia comunale
 15 SET 2004

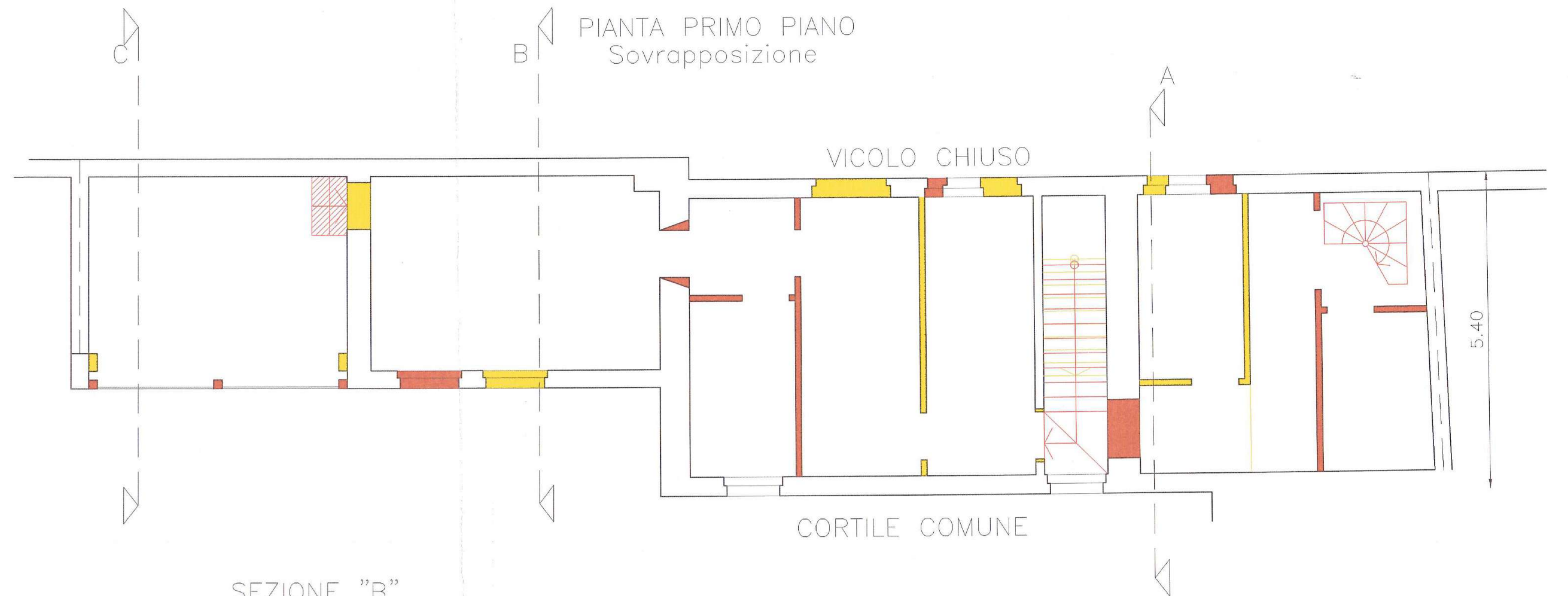
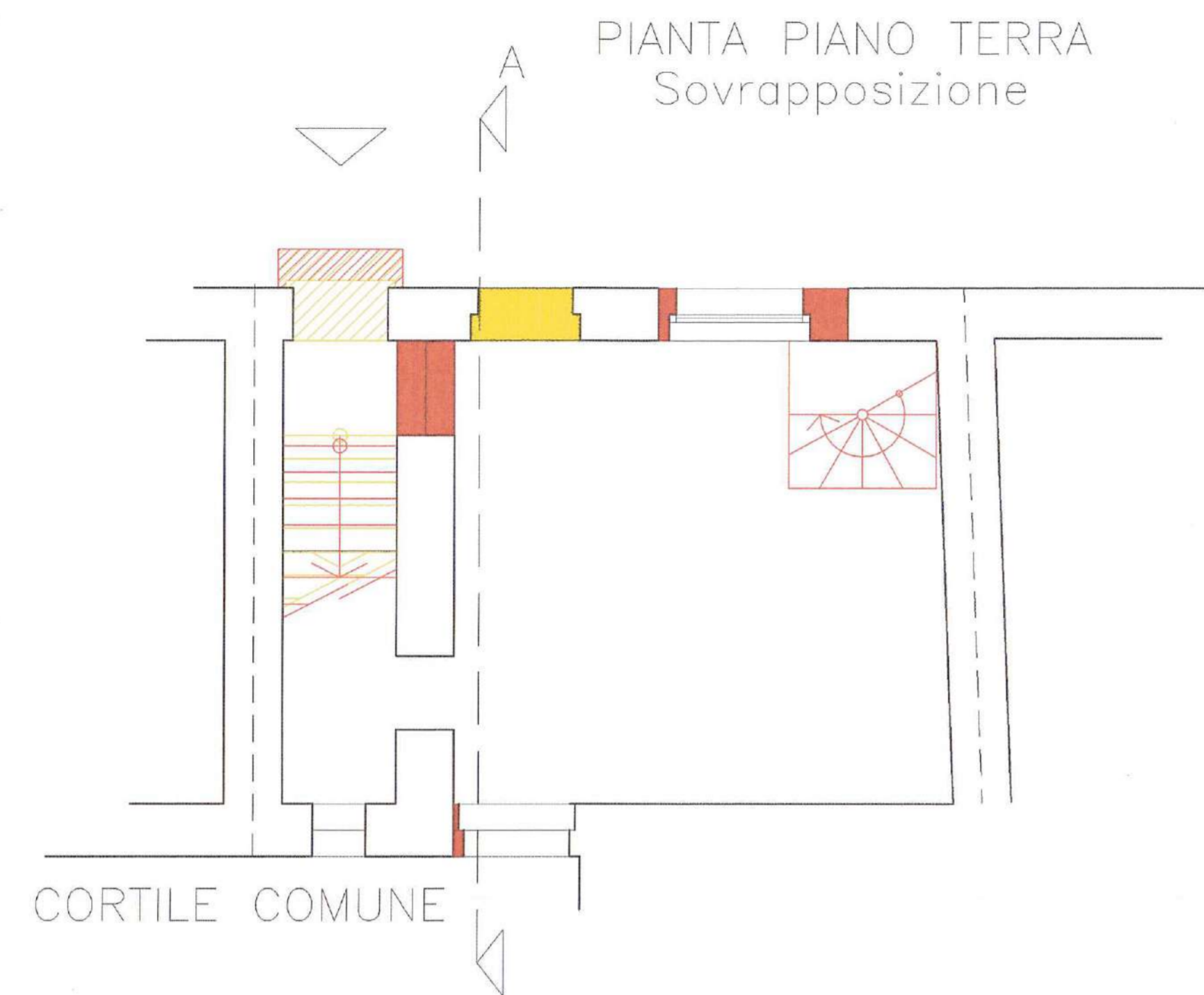
OGGETTO
 Sovrapposizioni
 PIANTE
 PROSPETTI
 SEZIONI

RISERVATO ALL'UFFICIO
 COMUNE DI RONCADELLE
 30 LUG 2004
 N° 12562 CAT. 6

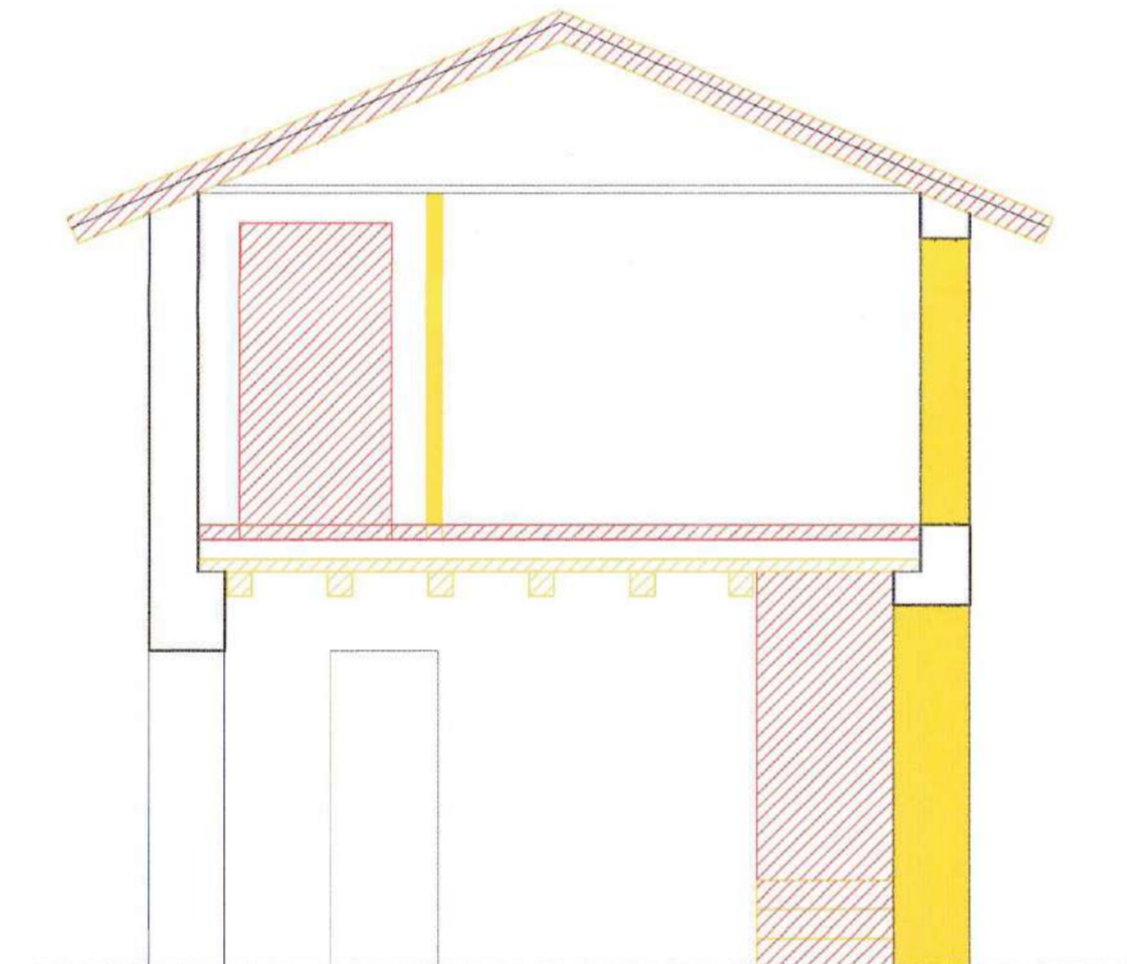
FIRMA PROGETTISTA
 FIRMA COMMITTENTE
 TAVOLA
3

IMMOBILIARE BRUNER S.R.L.
 Via Giovanni XXIII, n° 6
 25030 RONCADELLE (Brescia)
 Part. IVA Cod. Fisc. 0249860985

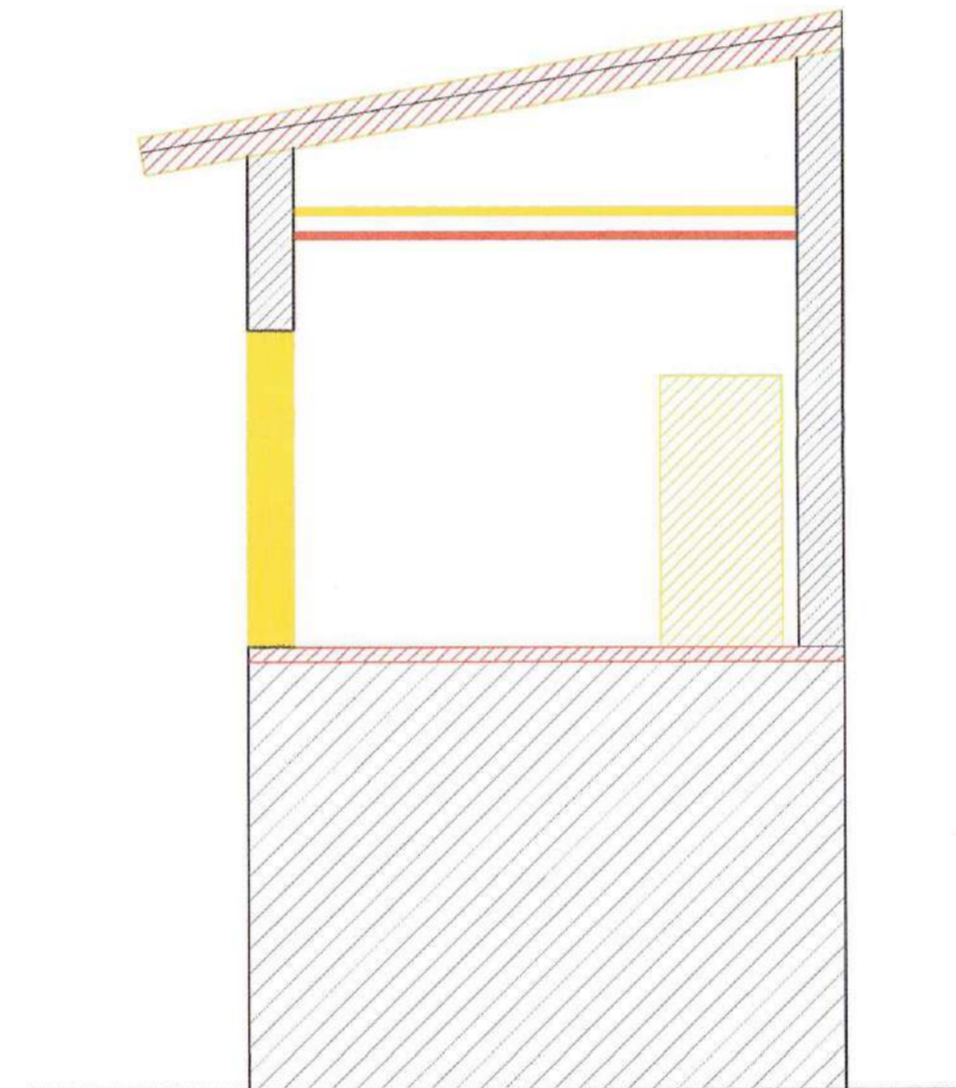
Il presente disegno è coperto da tutti i diritti d'autore. La riproduzione e l'utilizzo sono vietati e penalmente perseguibili per Legge.



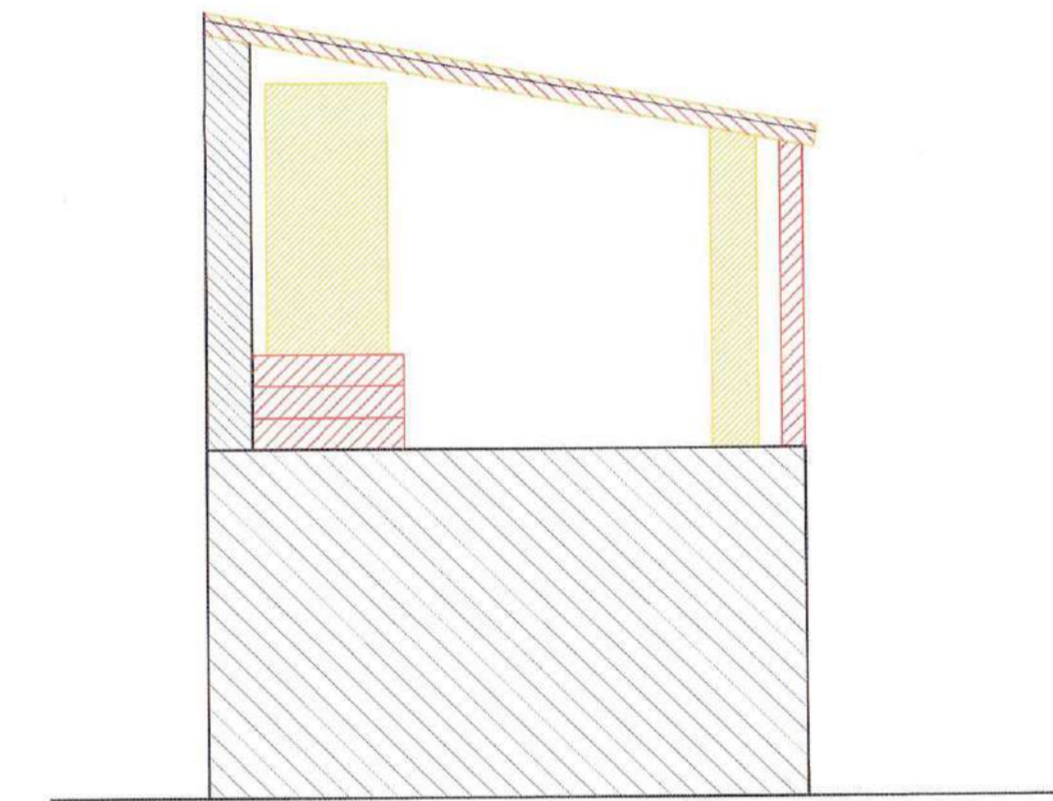
SEZIONE "A"
 Sovrapposizione



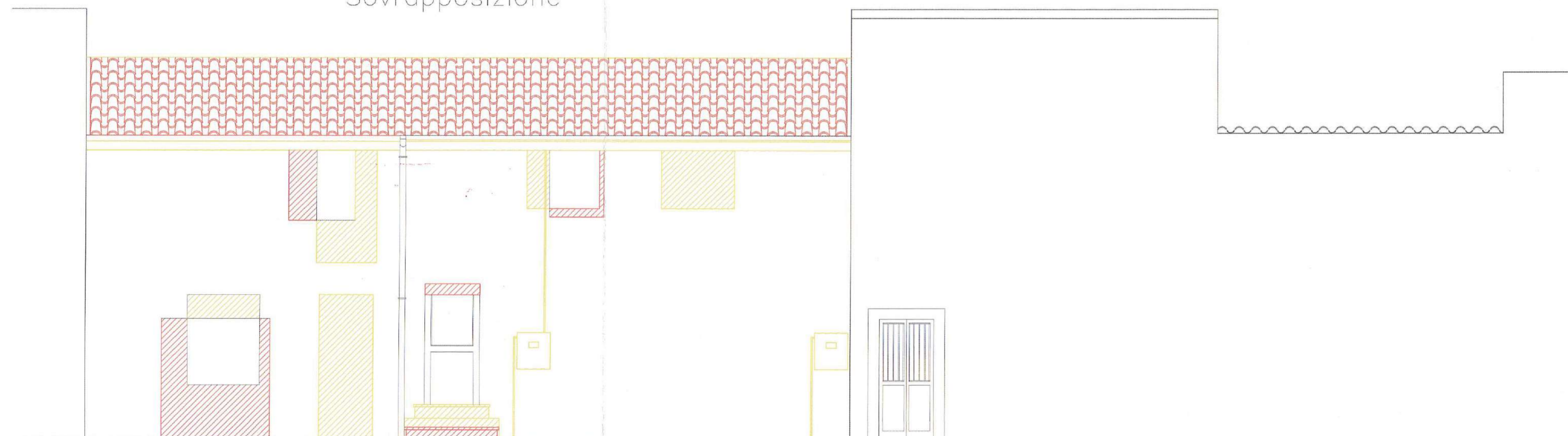
SEZIONE "B"
 Sovrapposizione



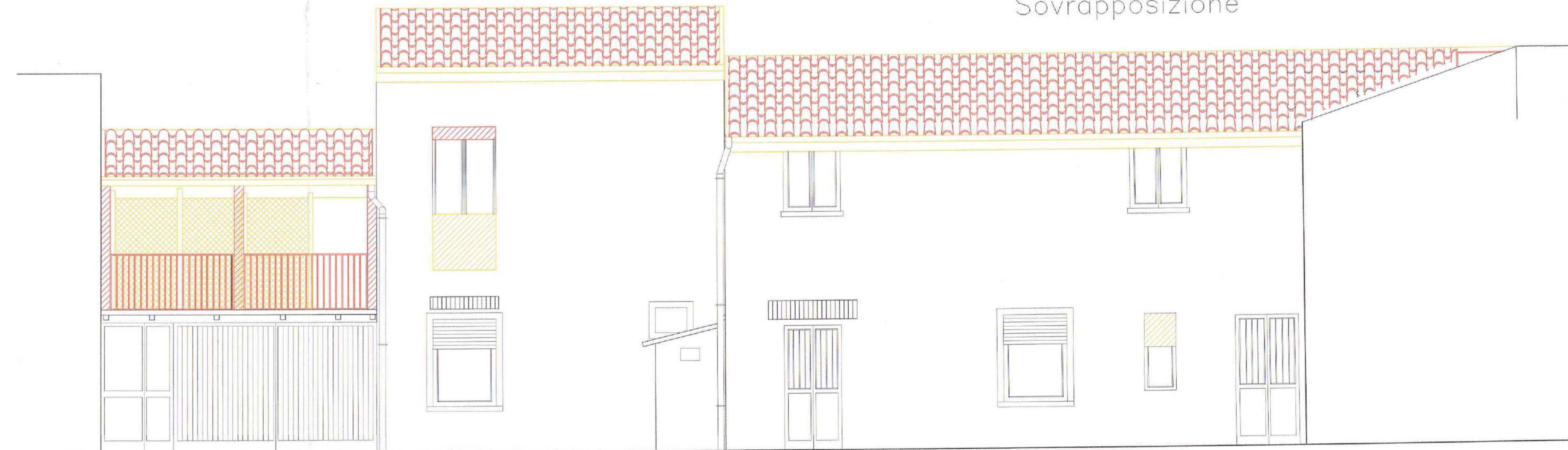
SEZIONE "C"
 Sovrapposizione



ALZATO SUL VICOLO
 Sovrapposizione



ALZATO SUL CORTILE
 Sovrapposizione



Studio Tecnico Associato
Adami Gianluigi - Megni Roberto
 GEOMETRI
 Via Castello, 20 - 25030 Roncadelle (Bs)
 Tel: 030.2582502 Fax: 030.2580497 e-mail: geom.gian@tin.it

COMUNE DI RONCADELLE
 PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI RONCADELLE
 Elaborato grafico allegato alla concessione edilizia n. *12562* data *24/11/04*
 P.d.C. per ristrutturazione

COMMITTENTE

DATA

LUGLIO 2004

SCALA

1:100

1:200

Commissione edilizia comunale

seduta: 15 SET 2004

Verbale n.:

Parere:

RISERVATO ALL'UFFICIO

OGGETTO

Adattabilità
 PIANTE
 Schema fognario

Dr. Angelo Rossi
 MEDICO IGIENISTA

COMUNE DI RONCADELLE
 30 LUG 2004
 N° 12562 CAT. 6

FIRMA PROGETTISTA



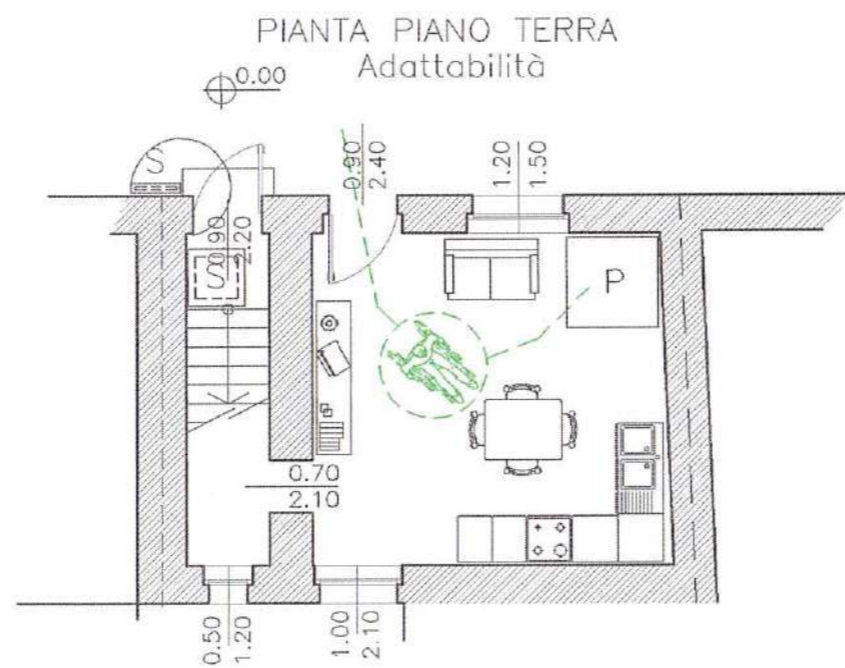
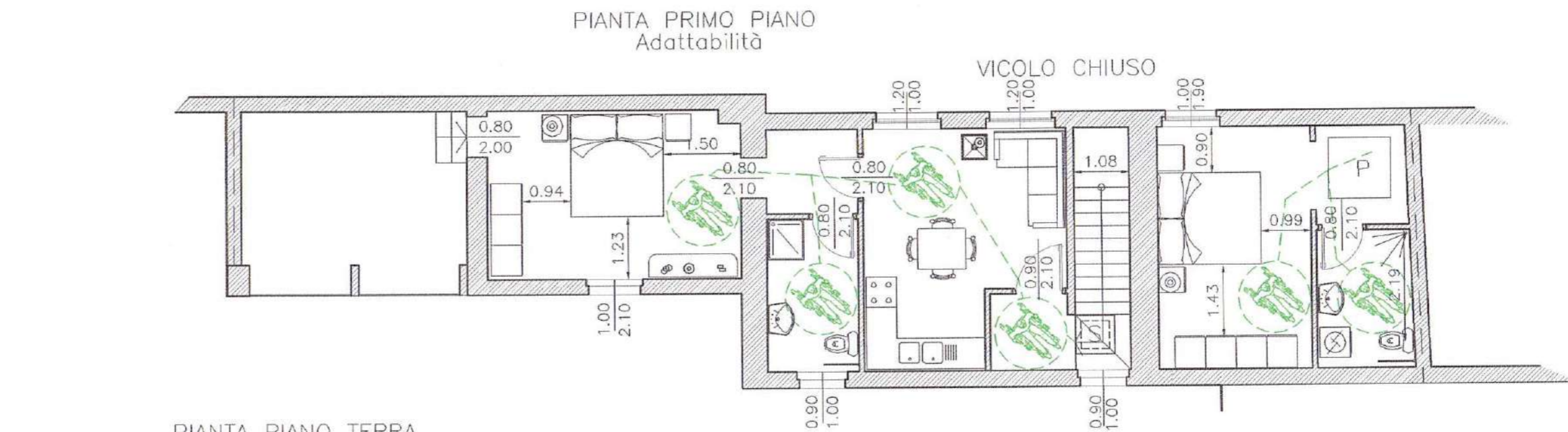
FIRMA COMMITTENTE

IMMOBILIARE BRUNER S.R.L.
 Via Giovanni XXIII, n° 6
 25030 RONCADELLE (Brescia)
 Part. IVA e Cod. Fisc.: 02493660985

TAVOLA

4

Il presente disegno è coperto da tutti i diritti d'autore. La riproduzione e l'utilizzo sono vietati e penalmente perseguibili per Legge.



- LEGENDA**
- PERCORSO ORIZZONTALE DISABILI
 - SPAZIO DI MANOVRA DISABILI (1.50x1.50)
 - SERVOSCALA

- LEGENDA**
- ACQUE BIANCHE
 - PLUVIALE
 - POZZETTO ISPEZIONE ACQUE BIANCHE
 - ACQUE NERE
 - COLONNA SCARICO ACQUE NERE
 - POZZETTO ISPEZIONE ACQUE NERE
 - SIFONE FIRENZE

**CALCOLO CAPACITA' ASSORBENTE
 POZZO PERDENTE**

Precipitazione media annua	1150 mm/mq
Portata acqua sulla sup. coperta $mm\ 1150:1000=1,15\ m/mq \times 126,00$	144,90 mc/anno
Coeff. di permeabilità media terreno	0,50 mc/sec.
Capacità minima della fossa $144,90mc:0,50mc/sec=289,80mc/anno:365gg$	0,79mc/H2O/giorno
Dimensionamento dei pozzi in progetto $(0,5 \times 0,50 \times 3,14) \times h1,5m \times n^1 = 1,17\ mc > 0,79\ mc$	

