

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.411/2020

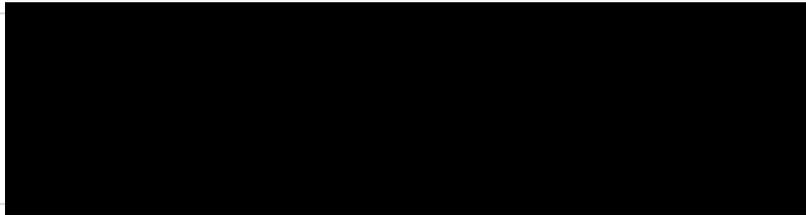
Giudice delegato: **Dott.ssa Liana ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS
Via Alfieri n. 1 – 31015 Conegliano (TV)
C.F./P. IVA 04905460269

Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:

OMISSIS
Via Bassa tarv. Il Montichiari 25018 (BS)

Esperto incaricato

Arch. MARIO MENTO
con studio in 25128 BRESCIA Via C. Lombroso n. 36
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.1185
Tel. 335443471
mail : info@archimento.it - pec : mario.mento@archiworldpec.it

timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	:30/10/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:10/11/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 01/04/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 28/10/2020

Verifiche preliminari

In relazione al citato articolo 567 cpc, il CTU prende visione della Relazione Legale Ventennale, presente in atti, a firma del **Notaio Onofrio di Caprio** Il CTU acquisiva inoltre copia del titolo di acquisto dei debitori, che si allega alla presente Relazione (**Allegato A3**).

Procedeva il CTU ad acquisire **stato civile** dell'esecutata (**Allegato A9**) da cui risulta regime di separazione dei beni.

Identificazione dei lotti

LOTTO N. 1_AUTORIMESSA_sub 41

Descrizione sintetica Trattasi di **AUTORIMESSA**, funzionalmente autonoma, servita da strada privata di accesso e scivolo sino al piano di ingresso al box, il bene si individua in un lotto autonomo (LOTTO N. 1). L'immobile è inserito all'interno di una struttura condominiale (C. Battisti n. 97).

Ubicazione L'immobile è sito in Lumezzane (BS), via C. Battisti n. 97/A.

Identificativi catastali

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	41		C/6	3	43.00 m2	51.00 m2	€ 82,17

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

Quota di proprietà
Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile

OMISSIS
proprietà, sottoposta a ipoteca ,
Nessuna.

Proprietà per 1/1
vedi pagg. 5-9

L'immobile per conformazione propria e rispetto alla sua ubicazione nel contesto condominiale non si ritiene divisibile.

Più probabile valore
in libero mercato

€ 18.406,00 (diciottomilaquattrocentosei/50)

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

€ 16.500,00 (sedecimilaconquacento./00)



Giudizio sintetico sulla

Commerciabilità dell'immobile Vista l'ubicazione ed in particolare le caratteristiche del complesso immobiliare di cui è parte, si ritiene **MODESTA** la commercializzazione del bene.

LOTTO N. 2_AUTORIMESSA_sub 43

Descrizione sintetica Trattasi di **AUTORIMESSA**, funzionalmente autonoma, servita da strada privata di accesso e scivolo sino al piano di ingresso al box, il bene si individua in un lotto autonomo (LOTTO N. 1). L'immobile è inserito all'interno di una struttura condominiale (C. Battisti n. 97).

Ubicazione L'immobile è sito in Lumezzane (BS), via C. Battisti n. 97/a.

Identificativi catastali

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	43		C/6	3	42.00 m2	49.00 m2	€ 80,26

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

Quota di proprietà
Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile

OMISSIS
proprietà, sottoposta a ipoteca ,
Nessuna.

Proprietà per 1/1
vedi pagg. 5-9

L'immobile per conformazione propria e rispetto alla sua ubicazione nel contesto condominiale non si ritiene divisibile.

Più probabile valore in libero mercato

€ 18.007,50 (diciottomilasette/50)

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

€ 16.200,00 (sedecimiladuecento/00)

LOTTO N. 3_AUTORIMESSA_sub 44

Descrizione sintetica Trattasi di **AUTORIMESSA**, funzionalmente autonoma, servita da strada privata di accesso e scivolo sino al piano di ingresso al box, il bene si individua in un lotto autonomo (LOTTO N. 1). L'immobile è inserito all'interno di una struttura condominiale (C. Battisti n. 97).

Ubicazione L'immobile è sito in Lumezzane (BS), via C. Battisti n. 97/a.

Identificativi catastali

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	44		C/6	3	41.00 m2	49.00 m2	€ 78,35

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.



<p>Quota di proprietà Diritto di proprietà Divisibilità dell'immobile</p>	<p>OMISSIS proprietà, sottoposta a ipoteca , Nessuna. L'immobile per conformazione propria e rispetto alla sua ubicazione nel contesto condominiale non si ritiene divisibile.</p>	<p>Proprietà per 1/1 vedi pagg. 5-9</p>
---	--	--

Più probabile valore in libero mercato € 17.157,00 (diciassettemilacentocinquantasette/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 15.400,00 (quindicimilaquattrocento./00)

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

Audit documentale e Due Diligence

Conformità EDILIZIA	SI	vedi pag. ...
Conformità CATASTALE	SI	vedi pag. ...
Conformità TITOLARITÀ	SI	vedi pag. ... e Allegato A3

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	LIBERO
Spese condominiali arretrate	L'immobile, è privo di Amministratore Condominiale, come riferito da un condominio al CTU, ed in assenza di targa apposta al civico del condominio, il CTU pertanto non ha potuto verificare quale sia la situazione delle spese.
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	vedi vedi pagg. 5-9
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	CDU vedi Allegato A6

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

Limitazioni

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

I beni sono liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità **(DESUNTE DALLE RICERCHE COMPUTE IN CONSERVATORIA – INCARICATA DAL CTU Sig.ra [REDACTED])**;

CONSERVATORIA RR.II DI BRESCIA aggiornata al 26/03/2021

Relativamente ad unità immobiliari site in

COMUNE DI LUMEZZANE

NCEU Sez. NCT Fg. 15 / via Cesare Battisti
Mapp. 227/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17
Superficie catastale Tot. mq. 51
Mapp. 227/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26
Superficie catastale Tot. mq. 49
Mapp. 227/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 78,35
Superficie catastale Tot. mq. 49

Così identificati a seguito di den di variazione per inserimento dei dati della superficie in visura del 09/11/2015 CORRISPONDENTI a seguito di den di variazione per MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/08/2015 n. 95292.1/2015 (protocollo n.BS0198944), n. 95295.1/2015 (protocollo n.BS0198947) n. 95298.1/2015 (protocollo n.BS0198951) a quanto già censito a :

NCEU Sez. LPI Fg. 12 / via Cesare Battisti
Mapp. 764/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17 (ex scheda n. 1888/1991)

Mapp. 764/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26
(ex scheda n. 1890/1991)

Mapp. 764/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 78,35
(ex scheda n. 1891/1991)

Così censiti a seguito di den di variazione PER UNITA' AFFERENTI edificate su area di CORTE del 06/02/1991 n. 1887.1/1991 (protocollo n.562911)del fabbricato identificato, a seguito di den di variazione del 28/08/1987 n. 3016 , a N.C.E.U. sez LPI Fog 12 mapp 764 da sub 5 a 32 a loro volta edificati su area di risulta delle originarie unità immobiliari identificate a

N.C.E.U. Sez. LPI fog 12 mapp 763-764/1-2-3-4

N.C.T.R Fog 15 mapp 321-323-324-492-493.



ATTUALMENTE IN DITTA A :

OMISSIS

nata a Brescia il 02/10/1965
piena prop quota 1/1

SI RILEVA QUANTO SEGUE :

Anteriormente al ventennio le unità immobiliari sopra descritte erano di proprietà:

OMISSIS

nato a Manfredonia il 31/01/1945 (sep beni) piena prop quota 1/1

in forza di atto Notaio Adriano Metelli del 16/10/1985 n. 32037/14040 reg a Brescia il 29/10/1985 n. 7172 trascritto a Brescia il 08/11/1985 n 21080/14983 per acquisto effettuato da ██████████ nato a Lumezzane il 09/08/1932 in

COMUNE DI LUMEZZANE

Fabbricato da demolire in Località "PALU'-LUMEZZANE PAITUCCO", con annesso cortile pertinenziale il tutto censito a

N.C.E.U.

Fog 12 mapp 763) Cat.A/6 cl. 3 V. 5 £ 320

Fog 12 mapp 764/1)

Fog 12 mapp 764/2 Cat.A/6 cl. 3 V. 2 £ 128

Fog 12 mapp 764/3 Cat.A/6 cl. 3 V. 2 £ 128

Fog 12 mapp 764/4 Cat.A/6 cl. 3 V. 4,5 £ 228

N.C.T.R

Fog 15 mapp. 321 di mq. 490

Fog 15 mapp. 323 di mq. 30

Fog 15 mapp. 324 di mq. 410

Fog 15 mapp. 492 di mq. 30

Fog 15 mapp. 493 di mq. 160

Si precisa che a sensi della legge n. 47/1985 la parte venditrice dichiara che le opere relative al fabbricato in oggetto sono iniziate anteriormente al 01/09/1967

Che in data 30/12/1983 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 733/14 anno 1983 per la demolizione e successiva riedificazione degli immobili in oggetto.

GARANTITO LIBERO

Prezzo dichiarato £. 137.065.250

***Atto di compravendita Notaio Eligio Conti, Notaio in Brescia , del 28/11/2007 Rep N. 70184/25001 (estremi di reg non indicati) trascritto a Brescia il 30/11/2007 ai n. 66345/37579 (compravendita) e n. 66346/37580 (costituzione di servitu') con il quale **OMISSIS** vende la piena prop a



OMISSISnata a Brescia il 02/10/1965 (nubile)

piena prop quota 1/1

Unità immobiliari site in
COMUNE DI LUMEZZANE

Nel fabbricato denominato "PALAZZINA LE ROSE" sito in Via Cesare Battisti , con quota proporzionale alla prop esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge :

-TRE BOX PER AUTORIMESSA al piano primo interrato , il tutto identificato a

- NCEU Sez. LPI Fg. 12 / via Cesare Battisti
Mapp. 764/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17

Mapp. 764/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26

Mapp. 764/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 78,35

Così censite a seguito di den di variazione per UNITA' AFFERENTE SU AREA DI CORTE del 06/02/1991 n. 1887 (prot. 562911),

ACCESSO :

Da via Cesare Battisti quindi transitando su area di proprietà del venditore mapp 764/39-764/38-764/40 fog 12 costituendosi pertanto a carico di dette aree servitù ed a favore delle unità compravendute, SERVITU' DI TRANSITO PEDONALE E CARRAIO con ogni mezzo per l'accesso ed il regresso alle medesime alla e dalla Via Cesare Battisti .

Per quanto riguarda l'area al mapp 764/39 la servitù è esercitata in lato nord-ovest .

La servitù viene esercitata sulla porzione di area colorata in giallo nella plan allegata al presente atto sotto la lettera "D" .(si precisa che detta servitù è stata trascritta a Brescia in data 30/11/207 n. 66346/37580)

MENZIONI URBANISTICHE contenute in atto:

La parte venditrice dichiara, a sensi della legge 28/02/1985 n. 47 e della normativa in vigore in materia edilizia, che il fabbricato di cui alle unità immobiliari oggetto del presente atto fanno parte , risulta edificato in forza delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Lumezzane in data:

- 29/01/1991 n. 848 -pratica 72/16 (art. 13 legge 47/85)
- 30/12/1983 n. 733/14

pag.3-segue

- 03/06/1986 n. 1385/14
- 24/03/1987 n. 34 e n.ri 61/15
- 06/02/1989 n. 433 e n.ri 72/16 in conformità alle concessioni medesime e a tutte le norme urbanistiche vigenti , senza opposizione di terzi ;
- Che quanto oggetto del presente atto non è interessato da provvedimento sanzionatori richiamati dall'art. 41 della citata legge



GARANTITO LIBERO
VALORE DICHIARATO € 80.000,00.

LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI RELAZIONE RISULTANO GRAVATE DA :

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario , iscritta a Brescia il 30/11/2007 n. 66347/16179 in forza di atto Notaio Conti del 28/11/2007 n. 70185/25002

A FAVORE

CONTRO: **OMISSIS** nata a Brescia il 02/10/1965

C.F.

Soma Capitale € 80.000,00
Somma Iscritta € 160.000,00
Scade 20 anni

Comune di LUMEZZANE QUOTA 1/1

- NCEU Sez. LPI Fg. 12 / via Cesare Battisti

Mapp. 764/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17

Mapp. 764/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26

Mapp. 764/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 78,35

Con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale Civile di Brescia in data 28/02/2013 Rep 13533/2009 trascritto a Brescia il 18/03/2013 n. 9425/6499

A FAVORE

CONTRO: **OMISSIS** nata a Brescia il 02/10/1965

Comune di LUMEZZANE

QUOTA 1/1

- NCEU Sez. LPI Fg. 12 / via Cesare Battisti

Mapp. 764/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17

Mapp. 764/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26

Mapp. 764/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 78,35

3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Brescia in data 13/12/2019 Rep N. 9941 trascritto a Brescia il 11/10/2019 n. 44027/27616



CONTRO: **OMISSIS** nata a Brescia il 02/10/1965 C.F. [REDACTED]

Comune di LUMEZZANE
QUOTA 1/1

- NCEU Sez. LPI Fg. 15 / via Cesare Battisti
Mapp. 227/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17
Mapp. 227/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26
Mapp. 227/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 82,17

Con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge

N.B. Nel Titolo del PIGNORAMENTO e nella NOTA di trascrizione viene erroneamente indicata la SEZIONE LPI anziché la corretta NCT

4)VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Brescia in data 29/07/2020 Rep N. 5080/2020 trascritto a Brescia il 11/09/2020 n. 32827/21360

[REDACTED]

CONTRO: **OMISSIS** nata a Brescia il 02/10/1965 C.F. [REDACTED]

Comune di LUMEZZANE QUOTA 1/1

- NCEU Sez. LPI Fg. 15 / via Cesare Battisti
Mapp. 227/41 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 43 € 82,17
Mapp. 227/43 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 42 € 80,26
Mapp. 227/44 P.S1 Cat.C/6 cl. 3 mq. 41 € 82,17

Con quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge

N.B. Nel Titolo del PIGNORAMENTO e nella NOTA di trascrizione viene erroneamente indicata la SEZIONE LPI anziché la corretta NCT .

SI PRECISA che i pignoramenti descritti ai punti 3-4 sono relativi al medesimo credito :il 1° precetto datato il 03/06/2019 e notificato in data 06-12/03/2019, ed il 2° datato il 30/01/2020 e notificato in data 26/02/2020 per l'importo di €. 126.047,75



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	10
2.	Inquadramento dell'immobile	11
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4.	Audit documentale e Due Diligence	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	16
4.2	Rispondenza catastale.....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	189
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	19
7.	Analisi estimativa	199
8.	Determinazione del Valore.....	22
9.	Riepilogo dei valori di stima	24
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	25
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	26

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

- 24/11/2020** : Comunicazione della nomina del custode da parte di A.N.P.E e data del sopralluogo per il giorno 02/12/2020;
- 23/11/2020** : Acquisizione della documentazione catastale dall'Agenzia del Territorio a nome del Geom. Giovanni Foresti incaricato dal CTU;
- 02/12/2020** : Sopralluogo presso gli immobili con l'incaricato di A.N.P.E arch. Bianchetti, in assenza dell'esecutata **non era possibile accedere all'interno degli immobili**;
- 10/12/2020** : Richiesta e ottenimento copia Atto di acquisto presso l'Archivio Notarile di Brescia;
- 11/12/2020** : Richiesta di C.D.U. presso l'Ufficio Tecnico.
- 17/12/2020** : Richiesta a mezzo PEC all'Ufficio del Registro di Brescia volti a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere.
- 21/12/2020** : Risposta a mezzo PEC all'Ufficio del Registro di Brescia volti a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere.
- 16/02/2021** : Richiesta a mezzo PEC, dello di "stato civile" dell'esecutata presso l'ufficio anagrafe del il Comune di Lumezzane e risposta in data 09/03/2021.



- 24/02/2021 : Il° Sopralluogo presso l'immobile alla presenza dell'incaricato di A.N.P.E arch. Bianchetti e del fabbro che forzate le serrature delle porte di accesso consentiva al CTU di prendere visione degli immobili;
- 01/03/2021 :Inviata mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane per verifica regolarità edilizio-urbanistica a seguito di richiesta di "Accesso agli atti";
- 10/03/2021 :Verifica telefonica (causa Covid19) con l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane per verifica regolarità edilizio-urbanistica a seguito di richiesta di "Accesso agli atti";
- 23/03/2021: : Accertamenti effettuati presso Conservatoria di Brescia – incaricata dal CTU sig.ra [REDACTED]

Quindi venivano identificati gli immobili staggiti.

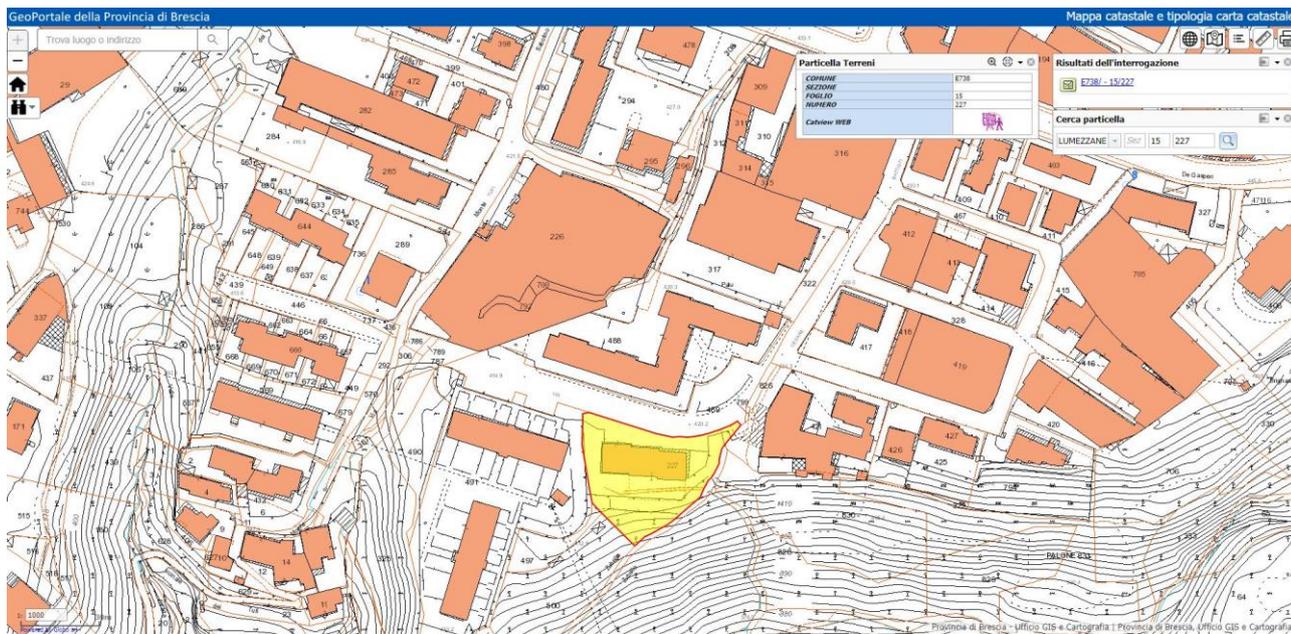
2. Inquadramento degli immobili

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia
Comune Lumezzane
Via via C. Battisti
Civico 97/A
Zona
Urbana Periferica



Mappa geografica – Inquadramento territoriale (desunta dal Geoportale Provincia di Brescia)

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

Destinazione urbanistica dell'immobile	vedi CDU Allegato A6 ;
Tipologia immobiliare	Fabbricato
Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato isolato
Tipologia edilizia unità immobiliari	Autorimessa

Caratteristiche GENERALI del FABBRICATO

Descrizione sintetica:

Struttura in elevazione:	c.a
Solai:	Latero-c.a.
Copertura:	piana
Murature perimetrali:	c.a.
Coibentazioni/isolamenti:	Non presenti
Divisori tra unità:	c.a./laterizo
Infissi esterni:	Serramenti in ferro
Infissi interni:	
Impianto di riscaldamento:	non presente
Impianto sanitario:	non presente
Impianto gas:	non presente
Impianto elettrico:	Impianto sottotraccia
Impianto di climatizzazione:	non presente
Allaccio fognatura:	Non rilevato
Fonti rinnovabili:	non presente
Finiture esterne:	c.a
Finiture interne:	Intonaco/c.a.
N. totale piani:	1 piano interrato
Pavimenti e rivestimenti:	battuto di cls
Dimensione	Media
Caratteri domanda e offerta	Lato venditore : Privato
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Filtering	Assente
Fase del mercato immobiliare	Recupero

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

DATO IMMOBILIARE

Trattasi di **AUTORIMESSE**, funzionalmente autonome, servite da strada privata di accesso e rampa sino al piano di ingresso ai box. Gli immobili sono inseriti all'interno di una struttura condominiale (C. Battisti n. 97), tuttavia come si evince dalle planimetrie catastali, lo spazio di accesso dalla strada comunale avviene su una porzione catastalmente identificata quale "area urbana" sino al cancello del civico 97/a, da cui scende la rampa che conduce alle autorimesse, anch'essa catastalmente identificata quale "area urbana". Le suddette aree urbana, trovano riscontro anche nell'elenco dei subalterni ovvero ai n.ri 38-38-40, citati nell'atto di compravendita, nonché in esso descritti, e altresì identificati negli elaborati grafici di progetto della pratica edilizia n. 72/16 (**Allegato A7**).



Si sottolinea, che lo stato manutentivo del sub. 44, diversamente dai sub. 41 e 43, mostra uno stato di parziale degrado della struttura orizzontale (soffitto), da un esame a vista, come si evince dalle fotografie (n. 10 e 11 Allegato A4 Doc. fotografica), si registra un parziale "sfondamento" delle "pignatte" della solette, mentre appaiono integri i travetti in c.a per quanto parzialmente con "ferri esposti", sarà pertanto necessario, a carico del soggetto responsabile dell'immobile, effettuare le opportune verifiche strutturali.

Premesso che le specifiche caratteristiche dell'immobile sono descritte al Punto 4 in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia, per quanto rilevato dal CTU, le tre autorimesse constano, ciascuna, di un unico locale adibito ad "autorimessa". L'ambiente interno dei tre box risulta essere realizzato con struttura in c.a. e solai in latero-cemento, accessibile a mezzo di un serramento apribile "a libro" dall'esterno.

Identificazione catastale AUTORIMESSE

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | <input type="checkbox"/> Lumezzane |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione NCT |
| | <input type="checkbox"/> Foglio 15 |
| | <input type="checkbox"/> Particella 227 |
| | <input type="checkbox"/> Subalterno 41-43-44 |

Confini AREA ESTERNA LOTTO 1_sub 41

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Sud | altra proprietà (area urbana) |
| <input type="checkbox"/> Est | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Ovest | altra proprietà |

Confini AREA ESTERNA LOTTO 2_sub 43

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Sud | altra proprietà (area urbana) |
| <input type="checkbox"/> Est | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Ovest | altra proprietà (sub 44) |

Confini AREA ESTERNA LOTTO 3_sub 44

- | | |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | altra proprietà |
| <input type="checkbox"/> Sud | altra proprietà (area urbana) |
| <input type="checkbox"/> Est | altra proprietà (sub 43) |
| <input type="checkbox"/> Ovest | altra proprietà |

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da : | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale/rilievi in sito |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 24/02/2021 |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
|---|



LOTTO N. 1_AUTORIMESSA_sub 41**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ****Superficie AUTORIMESSA**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq c.ca	INDICE MERCANTILE %	SUPERFICIE mq c.ca
AUTORIMESSA	50.10	35%	17.53
Superficie Commerciale	mq.		17.53

**CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE - AUTORIMESSA**

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Livello a quota di ingresso (seminterrato) |
| <input type="checkbox"/> Ascensore/Scale mobili | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | <input type="checkbox"/> assente |
| Impianti in dotazione | |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> discreta |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione immobile
(AUTORIMESSA) | <input type="checkbox"/> discreta |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> non oggetto |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> indifferente |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> indifferente |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> indifferente |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> sufficiente |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> media |

LOTTO N. 2_AUTORIMESSA_sub 43**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ****Superficie AUTORIMESSA**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq c.ca	INDICE MERCANTILE %	SUPERFICIE mq c.ca
AUTORIMESSA	49.00	35%	17.15
Superficie Commerciale	mq.		17.15



CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE - AUTORIMESSA

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Livello a quota di ingresso (seminterrato) |
| <input type="checkbox"/> Ascensore/Scale mobili | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | <input type="checkbox"/> assente |
| Impianti in dotazione | |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> discreta |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione immobile (AUTORIMESSA) | <input type="checkbox"/> discreta |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> non oggetto |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> indifferente |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> indifferente |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> indifferente |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> sufficiente |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> media |

LOTTO N. 3 AUTORIMESSA sub 44

CALCOLO SUPERFICIE DI PROPRIETÀ

Superficie AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq c.ca	INDICE MERCANTILE %	SUPERFICIE mq c.ca
AUTORIMESSA	46.70	35%	16.34
Superficie Commerciale	mq.		16.34



CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE - AUTORIMESSA

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Livello a quota di ingresso (seminterrato) |
| <input type="checkbox"/> Ascensore/Scale mobili | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | <input type="checkbox"/> assente |
| Impianti in dotazione | |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> assente |



<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> assente
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> assente
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> assente
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> discreta
<input type="checkbox"/> Manutenzione immobile (AUTORIMESSA)	<input type="checkbox"/> discreta
<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> non oggetto
<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> assente
<input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> indifferente
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> indifferente
<input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> indifferente
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> sufficiente
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> media

4. Audit documentale e Due Diligence

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione : 1989

Titoli autorizzativi esaminati

Dall'Atto di provenienza (**Allegato A3**) l'immobile in oggetto, è stato realizzato in forza dei titoli autorizzativi riportati nel suddetto **Atto di Acquisto**, in particolare si identifica la **Concessione Edilizia n. 433 del 06/02/1989, Pratica n. 72/16, di cui si allega estratto (Allegato A7), dalla quale è desumibile il progetto originario.**

Il confronto tra il progetto originario, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, ha rilevato difformità sia catastali che urbanistico-edilizie. Più precisamente si sottolinea a che ;

- Nel progetto originario le quattro autorimesse erano rappresentate tra loro comunicanti a mezzo varchi nei muri in c.a.
- Nelle planimetrie catastali le quattro autorimesse sono rappresentate quali unità indipendenti e fisicamente non comunicanti;
- Nel corso del sopralluogo il CTU ha verificato una situazione "ibrida" ovvero il sub. 41 NON COMUNICA, con il sub. 42, il sub. 43 e 44 sono tra loro comunicanti, ma sono stati chiusi alcuni varchi, il tutto come meglio rappresentato nell'**Allegato A8**.

Sentito pertanto l'U.T. del Comune di Lumezzane in data 10/03/2021, il tecnico Geom. Zanolini **comunicava al CTU che verificata la difformità, la stessa era sanabile con SCIA in sanatoria, commisurando l'oblazione in € 516,00 per ciascuna unità imm.re.**

Ne consegue che sarà necessario procedere con la suddetta SCIA in sanatoria per ciascuna unità imm.re, coinvolgendo anche la proprietà del sub. 42 (sub. B), trattandosi di autorimessa confinante con i sub. 41 e 43. Si quantifica il costo delle spese tecniche in € 1.500,00 (complessive per la SCIA) e in € 300,00 per aggiornamento catastale di ciascuna unità. Si sottolinea che quanto sopra esposto risponde alla normativa ad oggi vigente e che i potenziali futuri proprietari dovranno conformarsi ad eventuali variazioni normative e in ogni caso la sanabilità (e la certezza della stessa) è subordinata alla presentazione di una pratica ed alla sua autorizzazione.



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente- (vedi CDU Allegato A6)

Zona Urbanistica :**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli Urbanistici NO (vedi CDU vedi Allegato A7)
 Vincoli Ambientali SI (vedi CDU vedi Allegato A7)
 Vincoli Paesaggistici SI (vedi CDU vedi Allegato A7)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44**

Il sottoscritto **arch. Mario Mento**, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1185, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, **con riferimento all'Atto di provenienza, e alla documentazione visionata a mezzo dell'accesso agli atti l'U.T. del Comune di Lumezzane, dalla quale si evincono le difformità descritte al punto 4.1**

DICHIARALa NON REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA della costruzione**4.2 Rispondenza catastale**

Immobili identificati in mappa al **_sub 41**

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	41		C/6	3	43.00 m2	51.00 m2	€ 82,17

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

Immobili identificati in mappa al **_sub 43**

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	43		C/6	3	42.00 m2	49.00 m2	€ 80,26

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

Immobili identificati in mappa al **_sub 44**

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	44		C/6	3	41.00 m2	49.00 m2	€ 78,35

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.



Documentazione visionata	<input type="checkbox"/> Estratta copia conforme Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
Elenco documentazione visionata	<input type="checkbox"/> Visure storiche Catasto Fabbricati <input type="checkbox"/> Schede catastali <input type="checkbox"/> Estratto Mappa
Data verifica catastale	23/11/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

Il sottoscritto arch. Mario Mento, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1185, 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, nonché a quanto esposto al punto 4.1 (4.1-Legittimità edilizia – urbanistica), con la presente, tenuto conto di quanto sino ad ora esposto

DICHIARA

la NON REGOLARITA' CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile

5 LOTTO N. 1-2-3_AUTORIMESSE_sub 41-43-44

5.1 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

OMISSIS

Tipo di atto	:	Atto di compravendita
Notaio	:	Notaio Conti Eligio (in pensione)
Data Atto	:	28/11/2007
Repertorio	:	Repertorio n.: 70184
Raccolta	:	/
Estremi Registrazione	:	/
Estremi Trascrizione	:	/

Condizioni limitanti

Vedasi le ipoteche e l'istanza di pignoramento citate nel paragrafo 5 (e pagg. 4-8), i vincoli urbanistici citati nella presente Relazione, nonché di quanto indicato nell'Atto di acquisto.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo, l'immobile era **LIBERO**.

Relativamente a eventuali contratti di locazione in essere, vista la risposta a mezzo PEC dell'Ufficio del Registro di Brescia volti a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere (**Allegato A5**), non sussistono contratti in essere.

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

Eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:



- Vedi quanto descritto a vedi pagg. 5-9, e **nell'Atto di acquisto (Allegato A3)**.

Vincoli storico-artistici

Il fabbricato non risulta sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico

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

Vedi quanto descritto **nell'Atto di acquisto (Allegato A3)** in ordine alle "servitù di transito".

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



La presente valutazione si fonda sulle seguenti assunzioni limitative:

- 1) Non è stato possibile reperire dati diretti circa transazioni immobiliari di proprietà simili nella zona di riferimento.

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione, dal momento che trattandosi di appartamento di medie dimensioni non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

MCA con nr. 2 comparabili

Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino Anno 2020** (non sono disponibili quotazioni più recenti).
- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari**, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione **Anno 2020 – Semestre 1** (non sono disponibili quotazioni più recenti perché in fase di aggiornamento).
- Indagini presso operatori di settore

Riferimento al Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino Anno 2020*. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione 2019 (ovvero il più recente).

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

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

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

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

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

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

1. *ubicazione e caratteristiche*



2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare
3. aspetti morfologici
4. posizione e pendenza per i terreni
5. contesto ambientale

Riferimento a Agenzia Entrate - OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Per LOTTO N. 1_AUTORIMESSA_sub 41 - LOTTO N. 2_AUTORIMESSA_sub 43 LOTTO N. 3_AUTORIMESSA_sub 44

IMMOBILI_Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino Anno 2020

Comune: Lumezzane

Località

Tipo immobile: Abitazioni

Stima Pro-Brixia

Per immobile "AGIBILE1" (vetustà da 30 a 40 anni) valore al mq dal

min € 730,00 al max € 1.010,00

Vetustà immobile oggetto di stima 32 anni

IMMOBILI_Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2020 – Semestre1.

Provincia: BRESCIA

Comune Lumezzane

Fascia/zona: B/1 CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia : Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stima - OMI

Per un'immobile di tipo Abitazioni di tipo CIVILE, con stato conservativo "NORMALE"



valore al mq :
min € 1.000,00 max € 1.450,00

8. Determinazione del Valore

LOTTO N. 1_AUTORIMESSA_sub 41

Trattandosi di autorimessa, i valori di riferimenti assunti sono quelli della residenza, a cui si è applicato il coefficiente pari al 35% (indice mercantile), ciò in virtù del fatto che i listini di riferimento raramente indicano i valori delle sole autorimesse, al fine pertanto di avere maggiori elementi di valutazione si è ritenuto più opportuno operare in tal senso.

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

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

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, del **complessivo stato di manutenzione**, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia -OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato, si può ritenere congruo il seguente valore unitario:

Valore unitario di mercato quantificato in €/mq 1.050,00

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a mq. 17.53

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

più probabile VALORE DI MERCATO :

mq. 17.53 x €/mq 1.050,00 = € 18.406,50 (diciottomilaquattrocentosei/50)

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato il buono stato di manutenzione dell'immobile e la discreta appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una minima diminuzione del valore di mercato pari a circa il 5%.

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

più probabile VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):

€ 18.406,50 x 0.90 = € 16.565,85 arr.to € 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00)

LOTTO N. 2_AUTORIMESSA_sub 43

Trattandosi di autorimessa, i valori di riferimenti assunti sono quelli della residenza, a cui si è applicato il coefficiente pari al 35% (indice mercantile), ciò in virtù del fatto che i listini di riferimento raramente indicano i valori delle sole autorimesse, al fine pertanto di avere maggiori elementi di valutazione si è ritenuto più opportuno operare in tal senso.

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

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

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;



- delle superfici dell'immobile, del **complessivo stato di manutenzione**, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia –OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato, si può ritenere congruo il seguente valore unitario:

Valore unitario di mercato quantificato in €/mq **1.050,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a **mq. 17.15**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

più probabile VALORE DI MERCATO :

mq. 17.15 x €/mq 1.050,00 = **€ 18.007,50 (diciottomilasette/50)**

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato il buono stato di manutenzione dell'immobile e la discreta appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una minima diminuzione del valore di mercato pari a circa il 5%.

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

più probabile VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):

€ 18.007,50 x 0.90 = € 16.206,75 arr.to **€ 16.200,00 (sedecimiladuecento/00)**

LOTTO N. 3_AUTORIMESSA_sub 44

Trattandosi di autorimessa, i valori di riferimenti assunti sono quelli della residenza, a cui si è applicato il coefficiente pari al 35% (indice mercantile), ciò in virtù del fatto che i listini di riferimento raramente indicano i valori delle sole autorimesse, al fine pertanto di avere maggiori elementi di valutazione si è ritenuto più opportuno operare in tal senso.

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

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

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, del **complessivo stato di manutenzione**, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia –OMI, nonché con indagini presso operatori di settore.
- Tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato, si può ritenere congruo il seguente valore unitario:

Valore unitario di mercato quantificato in €/mq **1.050,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (come sopra calcolata nel paragrafo 3) pari a **mq. 16.34**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così valutate:

più probabile VALORE DI MERCATO :

mq. 16.34 x €/mq 1.050,00 = **€ 17.157,00 (diciassettemilacentocinquantesette/00)**

Con riferimento alla **vendita forzata**, anche ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, considerato il buono stato



di manutenzione dell'immobile e la discreta appetibilità della zona è ragionevole ipotizzare una minima diminuzione del valore di mercato pari a circa il 5%.

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

più probabile **VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore base d'asta):**

€ 17.157,00 x 0.90 = € 15.441,30 arr.to € 15.400,00 (quindicimilaquattrocento/00)

9. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 1_AUTORIMESSA_sub 41

Identificativi catastali

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	41		C/6	3	43.00 m2	51.00 m2	€ 82,17

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni

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

€ 18.406,50 (diciottomilaquattrocentosei/50)

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

€ 16.500,00 (sedecimilacinquecento/00)

LOTTO N. 2_AUTORIMESSA_sub 43

Identificativi catastali

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
NCT	15	S1	227	43		C/6	3	42.00 m2	49.00 m2	€ 80,26

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni

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

€ 18.007,50 (diciottomilasette/50)

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

€ 16.200,00 (sedecimiladuecento/00)

LOTTO N. 3_AUTORIMESSA_sub 44

Identificativi catastali

Sezione Urbana	Foglio	Piano	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita



NCT	15	S1	227	44		C/6	3	41.00 m2	49.00 m2	€ 78,35
-----	----	----	-----	----	--	-----	---	----------	----------	---------

A dette unità immobiliari, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :
€ 17.157,00 (diciassettemilacentocinquantesette/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in :
€ 15.400,00 (quindicimilaquattrocento/00)

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ARCH. MARIO MENTO

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1185 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



Data rapporto valutazione 01/04/2021



11. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

- all. **A1** Estratto mappa e Planimetrie catastali
- all. **A2** Visure catastali
- all. **A3** Titolo di acquisto
- all. **A4** Documentazione fotografica
- all. **A5** Risposta a mezzo PEC dell'Ufficio del Registro di Brescia volti a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione in essere.
- all. **A6** Certificato di Destinazione Urbanistica
- all. **A7** Estratto Titoli abilitativi ; Concessione Edilizia n. 433 del 06/02/1989, Pratica n. 72/16/Agibilità
- all. **A8** Allegato grafico ; individuazione delle difformità rilevate dal CTU
- all. **A9** Stato civile eseguita

