

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. **261 / 2020**

Giudice delegato : **Dr. Alessandro Pernigotto**

G.O.P : **Dr.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]
con sede in [REDACTED] - [REDACTED]
Via [REDACTED] n° [REDACTED]
C.F. [REDACTED]
P.Iva [REDACTED]
quale mandataria di
[REDACTED]
con sede in [REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]
con Studio in [REDACTED] - [REDACTED]
Via [REDACTED] n° [REDACTED]
Tel [REDACTED]
PEC [REDACTED]

Esecutati

[REDACTED]
C.F. [REDACTED]
residente in [REDACTED] - [REDACTED]
Via [REDACTED] n° [REDACTED]

[REDACTED]
C.F. [REDACTED]
residente in [REDACTED] - [REDACTED]
Via [REDACTED] n° [REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. MAURIZIO FACONDO
con studio in Adro (BS) - 25030
Via Fratelli Calabria n°12
C.F. FCN MRZ 75T02 G264R - P.Iva 01980330987
Cell. 339 1427270
E.Mail facondo.maurizio@libero.it
PEC maurizio.facondo@geopec.it
Iscritto all' Albo dei Geometri della prov. di Brescia al n° 4323

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	22/09/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/10/2020
Accesso ai beni pignorati	27/10/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	21/02/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26/03/2021

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

TOTALE NR. LOTTI 1

LOTTO NR. 1

Si unificano in un unico Lotto l'appartamento (Lotto 1A - subalterno 9) e l'autorimessa (Lotto 1B - subalterno 1), pur essendo distinti in due subalterni, in quanto l'appartamento era stato compravenduto abbinato all'autorimessa ed è sconsigliabile l'alienazione disgiunta.

Descrizione sintetica

Appartamento al piano rialzato con cantina ed autorimessa al piano seminterrato e relative pertinenze e parti comuni, con accesso autonomo diretto su portico comune, il tutto inserito in un complesso condominiale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, costituito da n° 8 appartamenti, 8 cantine e 7 autorimesse, sito in un contesto residenziale sul margine Ovest del centro storico della frazione di Cogozzo del comune di Villa Carcina.

LOTTO NR. 1A

Descrizione sintetica

Appartamento trilocale.

Ubicazione

Frazione Cogozzo in via Fontane al numero civico 2/B (catastalmente 2/A) nel comune di Villa Carcina provincia di Brescia.

Identificativi catastali

Catasto Terreni	Foglio 8	Mappale 30	Ente Urbano
Catasto Fabbricati	Sezione urbana	NCT	
	Foglio 8	Mappale 30	Subalterno 9
	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 6 vani
	Sup. cat. totale 106 m2 - escluse aree scoperte 99 m2		Rendita € 387,34
	Via Fontane n° 2/A	piano T - S1	

Quota e diritto di proprietà



Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
 Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile Valore di Mercato Lotto 1A

€. 124.000

Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale

€. - 2.000

Detrazione per spese condominiali insolute

NON PREVISTA

Totale valore Lotto 1A

€. 122.000

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo) Lotto 1A

€. 109.800

LOTTO NR. 1B**Descrizione sintetica** Autorimessa.**Ubicazione**

Frazione Cogozzo in via Fontane senza numero civico nel comune di Villa Carcina provincia di Brescia.

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati	Sezione urbana	NCT	
	Foglio 8	Mappale 30	Subalterno 1
	Categoria C/6	Classe 3	Consistenza 15 m2
	Sup. cat. totale 16 m2	Rendita € 49,58	
	Via Fontane	piano S1	

Quota e diritto di proprietà	██████████	Proprietà	1/2 in regime di separazione dei beni
	██████████	Proprietà	1/2 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile NO**Più probabile Valore di Mercato Lotto 1B** €. 9.200**Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale** €. - 1.500**Detrazione per spese condominiali insolute** NON PREVISTA**Totale valore Lotto 1B** €. 7.700**Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (Valore di Realizzo) Lotto 1B** €. 6.930

RIEPILOGO LOTTO NR. 1	VALORE DI MERCATO	€. 133.200
	Valore per METRO QUADRO	€/mq 1.166
	VALORE DI REALIZZO	€. 116.730

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Può essere considerato poco appetibile in quanto ubicato al piano rialzato con accesso da portico comune, in un complesso residenziale su fronte strade senza parti a verde, pur essendo ubicato in una zona residenziale ben servita dai servizi e infrastrutture pubbliche e commerciali.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Lotto 1A - appartamento	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	13
	Lotto 1B - autorimessa	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	13
Conformità catastale	Lotto 1A - appartamento	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	16
	Lotto 1B - autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____
Conformità titolarità	Lotto 1A - appartamento	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____
	Lotto 1B - autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	19
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	18 - 19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	19

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Trascrizione del 27/10/2008 - Registro Particolare 29864 Registro Generale 49538
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 2/311 del 04/10/2007
Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione
Nota disponibile in formato elettronico
2. Trascrizione del 29/07/2010 - Registro Particolare 18489 Registro Generale 32607
Pubblico ufficiale Forino Michele Repertorio 42234/10261 del 28/07/2010
Atto tra vivi - Compravendita
Nota disponibile in formato elettronico
3. Trascrizione del 29/07/2010 - Registro Particolare 18490 Registro Generale 32608
Pubblico ufficiale Forino Michele Repertorio 42234/10261 del 28/07/2010
Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità
Nota disponibile in formato elettronico
4. Trascrizione del 29/07/2010 - Registro Particolare 18491 Registro Generale 32609
Pubblico ufficiale Forino Michele Repertorio 42234/10261 del 28/07/2010
Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità
Nota disponibile in formato elettronico
5. Iscrizione del 29/07/2010 - Registro Particolare 8402 Registro Generale 32610
Pubblico ufficiale Forino Michele Repertorio 42235/10262 del 28/07/2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Nota disponibile in formato elettronico
6. Trascrizione del 15/07/2020 - Registro Particolare 14917 Registro Generale 23552
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 2891 del 01/06/2020
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
Nota disponibile in formato elettronico

Indice

1	Mandato	5
2	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
3	Inquadramento dell'immobile	7
LOTTO 1		
4	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
5	Audit documentale e Due Diligence	12
5.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
5.2	Rispondenza catastale	15
5.3	Verifica della titolarità	18
6	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
7	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	20
8	Analisi estimativa	20
9	Riepilogo dei valori di stima	22
10	Dichiarazione di rispondenza	23
11	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	24

1 Mandato

Il giorno 22/09/2020 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente Geom. Maurizio Facondo, affinché risponda al seguente quesito:

- A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;*
- B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni;*
Identificazione pregressa dei beni;
- C) *Stato di possesso;*
- D) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E) *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *Formazione dei lotti;*
- G) *Valore del bene e costi*

L'incarico veniva quindi espletato dal Geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4323, residente in via Fratelli Calabria n°12 ad Adro (BS).

2 Fasi - accertamenti e date delle indagini

A seguire si riportano le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, in dettaglio:

- In data 22/09/2020 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava il geom. Maurizio Facondo in qualità di esperto e nominava il Custode Giudiziario, relativamente agli immobili oggetto d'esecuzione;
- In data 07/10/2020 l'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione conferiva l'incarico di stima al Valutatore;
- In data 07 e 23/10/2020 il Valutatore scaricava il fascicolo dal punto di accesso della Cancelleria Telematica;
- In data 08 e 14/10/2020 il Valutatore riceveva telefonata dall'ANPE e PEC per comunicare la nomina del Custode Giudiziario e la data del sopralluogo;
- In data 23/10/2020 il Valutatore per mezzo d'ispezione telematica otteneva copia delle schede catastali, delle visure catastali ed estratto mappa delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 27/10/2020 il Valutatore effettuava sopralluogo alle unità oggetto d'esecuzione, eseguendo rilievo e documentazione fotografica, accompagnato da un incaricato del Custode Giudiziario;
- In data 30/11/2020 il Valutatore per reperire copia dell'atto di provenienza delle unità oggetto d'esecuzione contattava telefonicamente ed inviava e-mail allo studio notarile redattore dell'atto;
- In data 30/11/2020 il Valutatore riceveva e-mail con copia dell'atto di provenienza richiesto;
- In data 02/12/2020 il Valutatore riceveva PEC dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per la comunicazione sostituzione Giudice;
- In data 02/12/2020 il Valutatore riceveva PEC dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per la comunicazione ordinanza di autorizzazione a occupare l'alloggio pignorato;
- In data 03/12/2020 il Valutatore riceveva PEC dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per la comunicazione deposito intervento senza titolo;
- In data 14/12/2020 il Valutatore per mezzo del portale telematico del Comune di Villa Carcina effettuava richiesta di accesso agli atti amministrativi per chiedere le pratiche edilizie delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 04/01/2021 il Valutatore riceveva telefonata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Carcina per comunicare di aver reperito le pratiche edilizie richieste;
- In data 08/01/2021 il Valutatore riceveva PEC dal Comune di Villa Carcina per la comunicazione dell'importo da versare per la richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- In data 09/01/2021 il Valutatore trasmetteva PEC al Comune di Villa Carcina con al ricevuta del pagamento richiesto per la richiesta di accesso agli atti amministrativi;

- In data 13/01/2021 il Valutatore riceveva PEC dal Comune di Villa Carcina con la documentazione reperita relativa alle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 22/01/2021 il Valutatore trasmetteva PEC al Comune di Villa Carcina per chiedere ulteriore documentazione mancante;
- In data 22/01/2021 il Valutatore effettuava telefonata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villa Carcina per chiedere copia del certificato di matrimonio degli esecutati;
- In data 22/01/2021 il Valutatore riceveva e.mail dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Villa Carcina con la copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
- In data 26/01/2021 il Valutatore riceveva PEC dal Comune di Villa Carcina con l'ulteriore documentazione richiesta relativa alle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 26/01/2021 il Valutatore trasmetteva PEC al Comune di Villa Carcina per chiedere chiarimenti sulla documentazione ricevuta;
- In data 28/01/2021 il Valutatore riceveva PEC dal Comune di Villa Carcina con l'ulteriore documentazione richiesta relativa alle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 08/02/2021 il Valutatore per mezzo d'ispezione telematica effettuava Ispezione Ipotecaria delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 08/02/2021 il Valutatore scaricava dal portale del Comune di Villa Carcina l'estratto del Piano Governo del Territorio delle unità oggetto d'esecuzione;
- In data 16/02/2021 il Valutatore contattava telefonicamente l'Archivio Notarile di Brescia e trasmetteva e.mail per chiedere appuntamento per reperire Atto Notarile contenente le servitù sulle unità oggetto d'esecuzione. Riceveva in giornata appuntamento per il giorno 18/02/2021;
- In data 18/02/2021 il Valutatore si recava presso l'Archivio Notarile di Brescia per leggere l'Atto Notarile contenente le servitù sulle unità oggetto d'esecuzione;
- Nel periodo compreso tra il 08/02/2021 e 20/02/2021 il Valutatore effettuava ricerca di dati immobiliari e provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte;
- In data 21/02/2021 il Valutatore depositava telematicamente il rapporto di valutazione alla Cancelleria del Tribunale di Brescia, unitamente alla notula compenso, e trasmetteva copia allo studio Legale del Creditore procedente, all'Esecutato e all'Anpe.
- Data 26/03/2021 udienza.

3 Inquadramento dell'immobile Lotto 1A e 1B

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

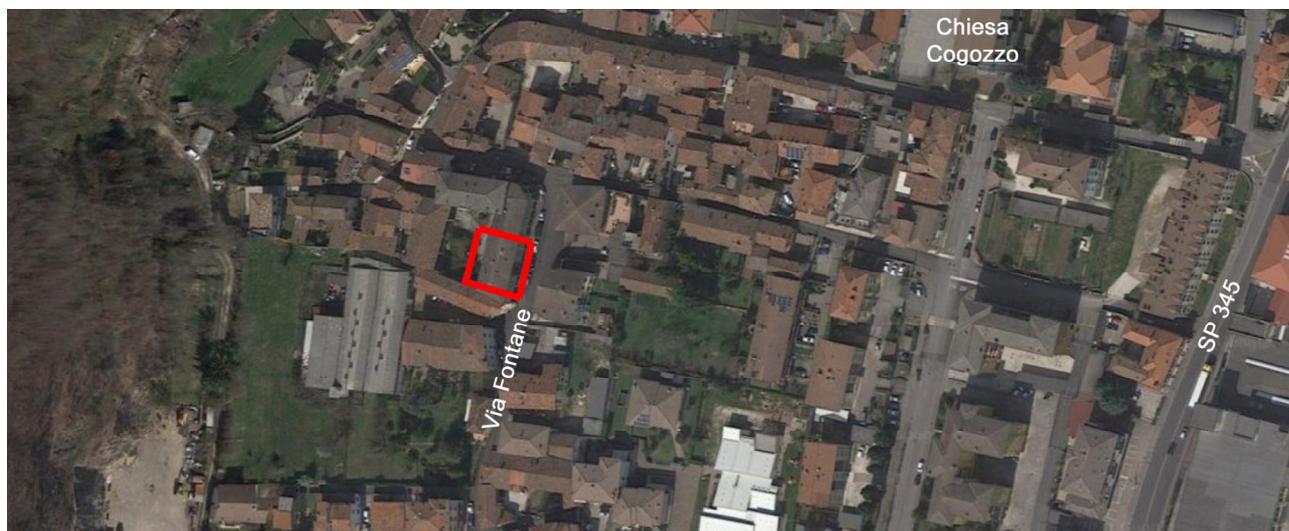
Localizzazione	Provincia	Brescia	
	Comune	Villa Carcina	
	Località	Cogozzo	
	Via/Piazza	Via Fontane	
	Civico n.	2/B	catastalmente 2/A

Mappa geografica / foto aerea Località **COGOZZO** - Comune di **VILLA CARCINA**

Quadro d'insieme



Dettaglio



Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Villa Carcina, seconda variante del Giugno 2017, il fabbricato sopra indicato ricade:

- nel sistema dei nuclei d'antica formazione "Edifici appartenenti ai NAF" come si evince dalla tavola T 01b PdR del Piano delle Regole, corretto con controdeduzioni;
- nella Classe 3 - Sensibilità paesistica media, come si evince dalla tavola T 10 AP "Analisi paesistica - Carta delle classi finali di sensibilità paesaggio" del Documento di Piano;
- nessun vincolo paesaggistico e ambientale, ma all'interno del "Limite di rispetto captazione acque sorgive", come si evince dalle tavola T 02 DdP "Sistema dei vincoli, corretto con controdeduzioni" del Documento di Piano.

Per maggiori dettagli vedere Allegati D

Tipologia immobiliare	Fabbricato	Usato
Tipologia edilizia del fabbricato	Condominio	
Tipologia edilizia unità immobiliare	Appartamento con autorimessa	
Caratteristiche generali dell'immobile	Trilocale come meglio dettagliato di seguito	
Dimensione	Unità immobiliare di media metratura.	
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da privati, che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.	
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato".	
Filtering	Fabbricato ubicato nel centro storico in un contesto residenziale, sul margine Ovest della frazione di Cogozzo del comune di Villa Carcina, nelle vicinanze delle strade provinciali 345, collegamento tra la Val Trompia e la Città di Brescia.	
Fase del mercato immobiliare	In uscita da una fase di recessione.	

LOTTO 1A e 1B

4 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento è ubicato al piano rialzato all'interno di una palazzina disposta su tre piani fuori terra ed uno interrato, con accesso autonomo dal numero civico 2/B dal portico comune gravato di servitù di passaggio pubblico, prospiciente la strada pubblica via Fontane.

In dettaglio l'appartamento, sviluppato su unico piano, è costituito da un soggiorno, una cucina abitabile, un piccolo ripostiglio, una camera matrimoniale, una camera doppia e da un bagno. Il reparto giorno è affacciante ad Est sul portico comune, con accesso da un piccolo ingresso, mentre il reparto notte, disimpegnato da un corridoio, è affacciante ad Ovest sul retro del fabbricato ed ha una balconata su tutto il fronte.

A completare la proprietà troviamo una cantina ed un'autorimessa ubicate al piano seminterrato ed accessibili dallo scivolo e corsello comune, passando da un androne di proprietà comune a terzi gravata da servitù di passaggio a favore della contigua proprietà ex mappali 764/a 764/b.

L'appartamento manifesta accettabili condizioni di conservazione e non è mai stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria pesante, salvo interventi di manutenzione ordinaria per la sostituzione delle pavimentazioni, dei serramenti e rifacimento del bagno. Presenta lievi fenomeni di degrado che richiedono sia interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza, che anche interventi di manutenzione straordinaria per portare l'appartamento conforme alle normative vigenti. Nella complessità le facciate dell'edificio manifestano discrete condizioni di conservazione pur non avendo presumibilmente subito interventi manutentivi straordinari successivi alla costruzione terminata nel 1978.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti e gli impianti risalgono all'intervento del 1978.

All'immobile spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art.1117 c.c., e sulle entità indicate nella scheda e visura catastale, in dettaglio quali portico al piano rialzato prospiciente la pubblica, scivolo e corsello al piano seminterrato ad accesso alle autorimesse e cantine (come anche meglio dettagliato a pagina 19 "Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente").

Confini catastali secondo la scheda catastale, in senso orario, considerando:

il Lotto 1A appartamento al piano rialzato (mappale 30 subalterno 9)

- Nord appartamento di altra proprietà, stesso complesso edilizio
- Est portico comune, stesso complesso edilizio
- Sud vano scala condominiale e corsello comune, stesso compl. edilizio
- Ovest corte interna mappale 29 di altra proprietà

il Lotto 1A cantina al piano seminterrato (mappale 30 subalterno 9)

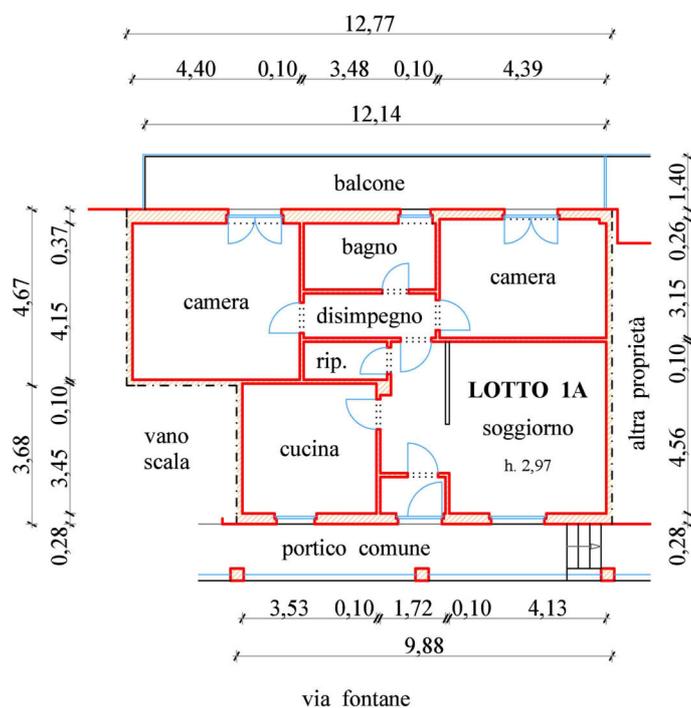
- Nord vano scala condominiale ed autorimessa di proprietà, stes. comp. edi.
- Est terrapieno e via Fontane
- Sud proprietà comune a terzi, stesso complesso edilizio
- Ovest scivolo e corsello comune, stesso complesso edilizio

il Lotto 1B autorimessa al piano seminterrato (mappale 30 subalterno 1)

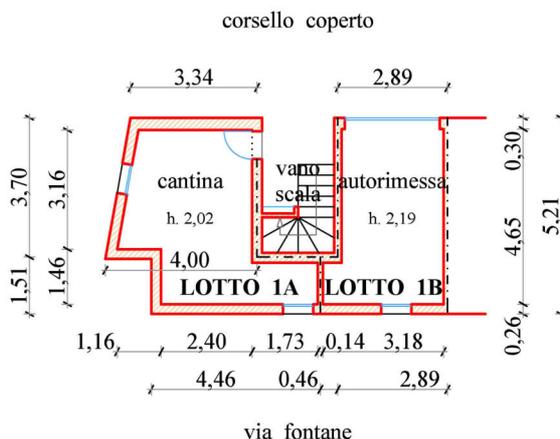
- Nord autorimessa di altra proprietà, stesso complesso edilizio
- Est terrapieno e via Fontane
- Sud vano scala condominiale e cantina di proprietà, stes. comp. edi.
- Ovest corsello comune, stesso complesso edilizio

- Consistenza**
- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Collaboratore
 - Data del sopralluogo 27/10/2020
 - 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

Rilievo Lotto 1A - Pianta piano rialzato



Rilievo Lotto 1A e 1B - Pianta piano seminterrato



Calcolo Superficie Commerciale Lotto 1A e 1B

Destinazione		Superficie lorda	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. princ.	Appartamento piano rialzato - Subalterno 9			
	9,88 x 3,68	= 36,36		
	12,77 x 4,67	= 59,64		
	Totale	= 95,99	x 1,00	= m2 95,99
Sup. secon.	Balcone - Subalterno 9			
	12,14 x 1,40	= 17,00	x 0,25	= m2 4,25
	Cantina piano seminterrato - Subalterno 9			
	4,00 + 3,34 / 2 x 3,70	= 13,58		
	4,46 x 1,51	= 6,73		
Totale	= 20,31	x 0,30	= m2 6,09	
Totale Superficie Commerciale Lotto 1A				= m2 106,33

Destinazione		Superficie lorda	Indice mercantile	Superficie commerciale
Sup. secon.	Autorimessa seminterrato - Subalterno 1			
	2,89 x 5,21	= 15,06		
	0,46 x 1,51	= 0,69		
	Totale	= 15,75	x 0,50	= m2 7,88
Totale Superficie Commerciale Lotto 1B				= m2 7,88

Totale Superficie Commerciale Lotto 1A + 1B				= m2 114,21
--	--	--	--	--------------------

Caratteristiche qualitative

Fabbricato condominiale:

- Murature in laterizio portante intonacate al civile e tinteggiate;
- Solai in laterocemento;
- Copertura a falde inclinate con gronde in getto;

Appartamento (Lotto 1A), al piano rialzato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Pareti e soffitti interni tinteggiati;
- Solaio orizzontale con altezza interna locali abitabili di m.2,97;
- Riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio e termoarredo in bagno alimentati da caldaia localizzata in cucina;
- Servizi igienici dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria in ottone cromato, mobiletto con lavandino e doccia con box;
- Pavimentazione piastrelle;
- Rivestimenti in piastrelle per bagno e cucina;
- Davanzali, soglie e contorni finestre in lastre di pietra di Botticino;
- Serramenti esterni in legno verniciati color bianco con vetrocamera, con tapparelle esterne con cassonetto interno in legno non coibentato;
- Porte interne in legno con inserto in vetro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese;
- Assenza della Relazione Legge 10/91 risparmio energetico;
- Assenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti – ex legge 46/90;

Cantina (Lotto 1A), al piano seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Pareti interne e soffitto con intonaco rustico tinteggiato;
- Solaio orizzontale con altezza interna di m.2,02;
- Pavimentazione in cemento liscio;
- Porta in ferro;

Autorimessa (Lotto 1B), al piano seminterrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- Pareti interne e soffitto con intonaco rustico tinteggiato;
- Solaio orizzontale con altezza interna di m.2,19;
- Pavimentazione in cemento liscio;
- Basculante in ferro;

Per maggiori dettagli vedere Allegato C

5 Audit documentale e Due Diligence Lotto 1A e 1B

5.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 Fabbricato anteriore 01/09/1967

- Data inizio lavori 30/05/1977
- Data fine lavori 25/05/1978
- Autorizzazione all'Abitabilità 05/06/1978

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco e documentazione visionata

- Licenza di Costruzione n°13/1976 del 28/12/1976 per "Nuova costruzione uso abitazioni e negozi";
- Elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione n° 13/1976;
- Voltura del 10/05/1977 Licenza di Costruzione n° 13/1976;
- Variante protocollo n° 1498/141 del 04/05/1977 alla Licenza di Costruzione n° 13/1976;
- Elaborati grafici allegati alla Variante protocollo n° 1498/141;
- Variante protocollo n° 3074/313 del 15/06/1977 alla Licenza di Costruzione n° 13/1976 per "variare l'altezza dei garage e negozi per trasformare questi ultimi in appartamenti di abitazione civile";
- Elaborati grafici allegati alla Variante protocollo n° 3074/313;
- Variante protocollo n° 5168/514 del 26/10/1977 alla Licenza di Costruzione n° 13/1976 per "varianti interne ed esterne al nuovo fabbricato uso abitazioni";
- Elaborati grafici allegati alla Variante protocollo n° 5168/514;
- Concessione di Costruzione n° 7420/793 del 19/01/1978 Variante alla Licenza di Costruzione n° 13/1976 per "varianti interne all'edificio ad uso abitazioni";
- Elaborati grafici allegati alla Concessione di Costruzione n° 7420/793;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale del 18/04/1977;
- Certificato di Collaudo Statico del 08/05/1978;
- Autorizzazione all'Abitabilità del 05/06/1978

Si precisa che dall'accesso agli atti presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Villa Carcina:

- non risultano pratiche edilizie intestate agli Esecutati
- non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico del Comune di Villa Carcina
 Data verifica urbanistica 14/12/2020
Situazione urbanistica Strumento urbanistico P.G.T. vigente

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici Vincoli ambientali Vincoli paesaggistici

- nessun vincolo paesaggistico e ambientale, ma all'interno del "Limite di rispetto captazione acque sorgive", come si evince dalle tavola T 02 DdP "Sistema dei vincoli, corretto con controdeduzioni" del Documento di Piano.

Per maggiori dettagli vedere Allegati G

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA LOTTO 1A e 1B

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Subalterno 9 - Lotto 1A - abitazione *piano rialzato*

- nel soggiorno diversa posizione del muretto basso /parapetto che delimita il soggiorno con la zona di disimpegno della zona giorno;
- in bagno diversa posizione della finestra.

Subalterno 9 - Lotto 1A - cantina *piano seminterrato*

- locale cantina più ampio per la presenza di una nicchia in testata al vano scala condominiale.

Subalterno 1 - Lotto 1B - autorimessa *piano seminterrato*

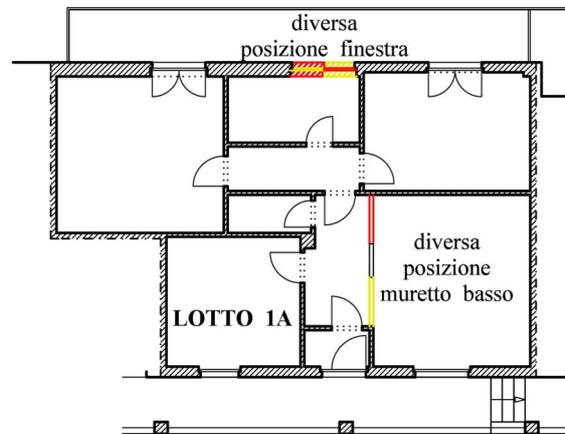
- autorimessa leggermente più ampia per la presenza di una nicchia in testata al vano scala condominiale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si sono sanabili e i costi per la pratica in sanatoria e per l'oblazione, sono quantificati in: €. 3.000

Note Le piccole incongruenze sulle misure del ingombro, delle compartimentazioni ed altezze non sono da considerarsi abusi edilizi in quanto non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, come specificato dal art. 34 comma 2-ter del D.P.R. 380 del 2001.

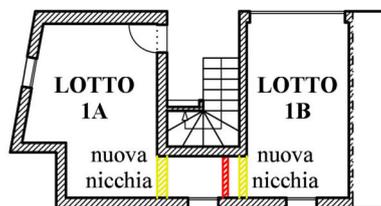
Comparativa Lotto 1A - Pianta piano rialzato



Opere da sanare

-  Opere non realizzate
-  Nuove opere

Comparativa Lotto 1A e 1B - Pianta piano seminterrato



Opere da sanare

-  Opere non realizzate
-  Nuove opere

5.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

- Catasto Terreni Foglio 8 Mappale 30
Qualità classe: Ente urbano - Superficie: 639 m2

Dati derivati da:

- Variazione d'ufficio del 21/08/2008 protocollo n. BS0332734 in atti dal 21/08/2008 Istanza prot. 326945/08 - Collegamento al NCEU (n. 2571.1/2008)
- Riserve: Atti passaggi intermedi non esistenti
- Annotazioni: Variato con le strade per stato di fatto non convalidato da atto pubblico
- Nella variaz. sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 8 particelle 371 - 369 - 16 - 372 - 368
- Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 8 particella * - 370

Preceduto da:

- Variazione d'ufficio del 21/08/2008 protocollo n. BS0332686 in atti dal 21/08/2008 Istanza prot.326945/08 - Collegamento al NCEU (n. 2568.1/2008)
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/05/1985 in atti dal 07/10/1995 (n. 6038.1/1986)
- Frazionamento del 20/05/1977 in atti dal 07/10/1995 (n. 1615.901/1977)
- Impianto meccanografico del 02/01/1978

- Catasto Fabbricati

Lotto 1A Sezione NCT Foglio 8 Mappale 30 Subalterno 9
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani
Sup. cat. totale 106 m2 - escluse aree scoperte 99 m2 Rendita € 387,34
Via Fontane n° 2/A piano T - S1
Annotazioni: Parificazione della classe

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Preceduto da:

- Variazione del 27/02/2001 protocollo n. 81832 in atti dal 27/02/2001 rett. di classe - Ist. 57774/01 (n. 3960.1/2001);
- Variazione del 03/01/1998 in atti dal 16/12/1999 attribuzione identificativo sostituito da: sez:nct fgl:0008 num:00030 sub:0009 (n. pi5001.542/1998); - Partita 1001281

Derivato da ex scheda planimetria protocollo 1068 del 1978

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Classamento del 30/05/1978 in atti dal 21/11/1995 (n. 1068.1/1978);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Lotto 1B Sezione NCT Foglio 8 Mappale 30 Subalterno 1
Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 15 m2
Sup. cat. totale 16 m2 Rendita € 49,58
Via Fontane piano S1 Partita 1001281

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Preceduto da:

- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 30/05/1978 in atti dal 19/01/2000 sostituzione identificativo e cls (n. 1060.1/1978)

Derivato da ex scheda planimetria protocollo 1060 del 1978

- Classamento del 30/05/1978 in atti dal 21/11/1995 (n. 1060.1/1995); - Partita 1000399
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Elenco documentazione visionata - Estratto mappa
- Visura storica Catasto Terreni
- Visure planimetriche
- Visure storiche Catasto Fabbricati

Data verifica catastale 23/10/2020

Per maggiori dettagli vedere Allegati D - E - F

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE LOTTO LOTTO 1A

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Subalterno 9 - Lotto 1A - abitazione *piano rialzato*

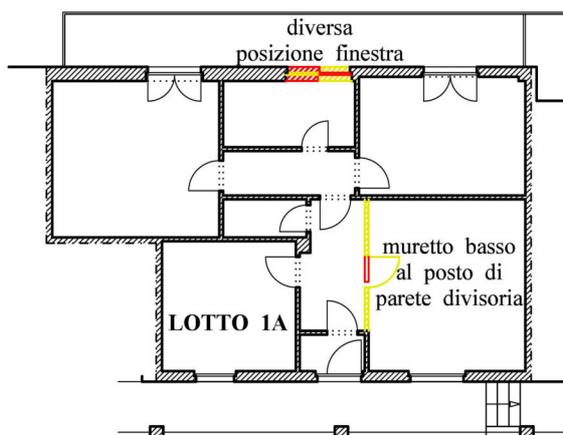
- nel soggiorno presenza di muretto basso/parapetto al posto di parete a tutt'altezza che delimita il soggiorno con la zona di disimpegno della zona giorno;
- in bagno diversa posizione della finestra.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

- i costi per la variazione catastale compreso i diritti catastali sono quantificati in: € 500

Note

Comparativa Lotto 1A - Pianta piano rialzato



Opere da sanare



Opere non realizzate



Nuove opere

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE LOTTO LOTTO 1B

Il sottoscritto geometra Maurizio Facondo, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4323, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

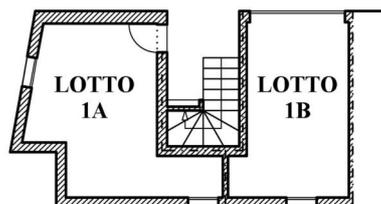
DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Note

Comparativa Lotto 1B - Pianta piano seminterrato



5.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Alla data del 18/08/2020, come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, gli immobili risultano intestati ad entrambi gli Esecutati per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Forino Michele di Brescia del 28/07/2010 repertorio n° 42234 raccolta n° 10261, trascritto a Brescia il 29/07/2010 ai n.ri 32607/18489, con il quale i debitori Esecutati acquistavano le unità immobiliari site in Villa Carcina (BS) dalla [REDACTED]

Nel ventennio risulta che gli immobili:

- pervennero alla [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 3/4 piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denuncia successione emesso dall'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia (BS), in data 04/10/2007 rep. n. 2/311/7 e trascritto il 27/10/2008 ai n.ri 49568/29864 - in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduta il [REDACTED]

N.B. : con atto emesso ai rogiti del Notaio Forino Michele di Brescia, in data 28/07/2010 rep. n. 42234/10261 e trascritto il 29/07/2010 ai n.ri 32609/18491 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede.

- pervennero alle [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4 piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denuncia successione (nella loro precedente identificazione da Schede planimetriche 1060 e 1068 del 1978) emesso dall'Ufficio del Registro di Gardone Val Trompia (BS), in data 05/09/1997 rep. n. 34/270 e trascritto il 30/09/1998 ai n.ri 31173/20666 - in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

N.B. : con atto emesso ai rogiti del Notaio Forino Michele di Brescia, in data 28/07/2010 rep. n. 42234/10261 e trascritto il 29/07/2010 ai n.ri 32608/18490 risulta accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte delle eredi.

- pervennero ai [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita (nella loro precedente identificazione da Schede planimetriche 1060 e 1068 del 1978) ai rogiti del Notaio Antonio Langella di Gardone Val Trompia (BS), in data 30/06/1978 rep. n. 10385 e trascritto il 18/07/1978 ai n.ri 14233/11279 da potere dell'impresa [REDACTED] con sede in [REDACTED] frazione [REDACTED]

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
 [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- Usufrutto Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù Si fa presente che non sussistono servitù dirette sugli immobili in oggetto, ma solo sulle parti comuni, come contenuto nell'atto a rogito del notaio Antonio Langella di Gardone Val Trompia del 30/06/1978 rep. nn. 10385/1065, quali:
- lungo tutto il confine est del fabbricato esiste un diritto di pubblico transito che in pratica riguarda tutto il fronte del fabbricato su via Fontane ed inizia da via Quistini (portico comune);
 - passaggio carrabile gravato di servitù in favore della contigua proprietà di cui ai mappali ex 764/a 764/b (androne ingresso carraio)

- Vincoli Oneri Pesì Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato **dagli Esecutati** - con residenza - prima casa

Per maggiori dettagli vedere Allegato B

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'Esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- 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

6 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente Lotto 1A e 1B

Indicare l'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 dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- Formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale:

come contenuto nell'atto a rogito del notaio Antonio Langella di Gardone Val Trompia del 30/06/1978 rep. nn. 10385/1065:

- **"... in considerazione del fatto che gli appartamenti al piano rialzato potrebbero ricevere molestie dal pubblico passaggio, è consentito agli stessi di sostituire le attuali luci e vedute con altre o di chiudere le stesse, magari applicando anche inferriate, in modo che la proprietà venga preservata..." (appartamento in oggetto);**

- **"... della scala e dell'accesso da via Quistini potranno beneficiare solo le proprietà comprese nella scala A e la proprietà al piano rialzato a destra guardandolo stabile..." (l'appartamento in oggetto non può accedere alla scala A e non può usufruire dell'accesso da via Quistini);**

- **"... il passaggio carrabile da via Fontane posto a sud dell'area, è comune a tutte le proprietà e attraverso di esso si accede al locale seminterrato..." (comune anche all'appartamento in oggetto);**

- **"... della scala e dell'accesso da via Fontane potranno usufruire solo i quattro appartamenti compresi nella scala B..." (l'appartamento in oggetto non può accedere alla scala B e non può usufruire dell'accesso da via Fontane);**

- **"... l'appartamento al piano rialzato, posto a sinistra guardando il fabbricato, non potrà usufruire della scala B che adduce agli appartamenti, ma solo della scala che dalla cantina porta direttamente alle cassette dei contatori, ciò in quanto tale appartamento ha un proprio accesso autonomo attraverso il portoncino che guarda su via Fontane. Conseguenza ovvia di ciò è che tale appartamento non parteciperà alle spese di illuminazione dell'androne della scala B..." (appartamento in oggetto);**

- **"... alle unità immobiliari viene attribuito, sia ai fini della ripartizione delle spese che ai fini fiscali, un valore millesimale complessivamente pari a 116/1000 (centosedici millesimi) di cui 107/1000 (centosette millesimi) per l'appartamento e 9/1000 (nove millesimi) per il garage..." (millesimi anche per l'appartamento ed autorimessa in oggetto)**

- Nessun vincolo paesaggistico e ambientale, ma all'interno del "Limite di rispetto captazione acque sorgive", come si evince dalle tavola T 02 DdP "Sistema dei vincoli, corretto con controdeduzioni" del Documento di Piano.

- Vincoli definiti dal PGT vigente del Comune di Villa Carcina.

Per maggiori dettagli vedere Allegati D

7 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente Lotto 1A e 1B

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscrizione del 29/07/2010 - Registro Particolare 8402 Registro Generale 32610
Pubblico ufficiale Forino Michele Repertorio 42235/10262 del 28/07/2010
a favore di [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro i [redacted]
[redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nata il [redacted]
[redacted] a [redacted] c.f. [redacted] gravante sulle porzioni
immobiliari censiti al Catasto Fabbricato del Comune di Villa Carcina sezione NCT foglio 8 mappale 30
subalterni 9 e 1;
- Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili
Trascrizione del 15/07/2020 - Registro Particolare 14917 Registro Generale 23552
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 2891 del 01/06/2020
a favore [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro i [redacted]
[redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a
[redacted] c.f. [redacted] gravante sulle porzioni immobiliari censiti al
Catasto Fabbricato del Comune di Villa Carcina sezione NCT foglio 8 mappale 30 subalterni 9 e 1.

Per maggiori dettagli vedere Allegati B

8 Analisi estimativa Lotto 1A e 1B

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 (valore di realizzo)** 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 e Condizioni limitative

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

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

- La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

- Il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

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

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

Si

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con comparabili

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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

Per analisi estimativa vedere Allegato A

9 Riepilogo dei valori di stima Lotto 1A e 1B
--

LOTTO 1

Per quanto concerne le unità identificate al Foglio 8 Mappale 30 Subalterni 9 - 1

il più probabile **VALORE DI MERCATO** viene di fatto quantificato in **€. 133.200**
 dicendosi Euro centotrentatremiladuecento

Valore per METRO QUADRO €/mq 1.166

di cui

Lotto 1A - Appartamento - Subalterno 9 **€. 124.000**

Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale **€. - 2.000**

Detrazione per spese condominiali insolute **NON PREVISTA**

Totale valore Lotto 1 **€. 122.000**

dicendosi Euro centoventiduemila

Lotto 1B - Autorimessa - Subalterno 1 **€. 9.200**

Detrazione per regolarizzazione urbanistica e catastale **€. - 1.500**

Detrazione per spese condominiali insolute **NON PREVISTA**

Totale valore Lotto 1 **€. 7.700**

dicendosi Euro settemilasettecento

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata (**VALORE DI REALIZZO**) **€. 116.730**
 dicendosi Euro centosedicimilasettecentotrenta

di cui

Lotto 1A - Appartamento - Subalterno 9 **€. 109.800**

Lotto 1B - Autorimessa - Subalterno 1 **€. 6.930**

Per maggiori dettagli vedere analisi estimativa Allegato A

Nei valori di stima è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C..

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.

10 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: geometra Maurizio Facondo

Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia

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 e realizzato il rilievo.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 20 / 02 / 2021

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

11 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Allegato A	Lotti 1A - 1B	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo
Allegati B	Lotti 1A - 1B	Atti vari <ul style="list-style-type: none">- Verbale di pignoramento- Certificazione notarile- Ispezioni ipotecarie- Atto di provenienza- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
Allegato C	Lotti 1A - 1B	Documentazione fotografica
Allegati D	Lotti 1A - 1B	Inquadramento territoriale <ul style="list-style-type: none">- Estratto di P.G.T. Piano delle Regole- Estratto di Mappa- Visura storica Catasto Terreni
Allegati E	Lotto 1A - Appartamento	Documentazione catastale <ul style="list-style-type: none">- Scheda catastale- Visura storica Catasto Fabbricati
Allegati F	Lotto 1B - Autorimessa	Documentazione catastale <ul style="list-style-type: none">- Scheda catastale- Visura storica Catasto Fabbricati
Allegati G	Lotti 1A - 1B	Pratiche edilizie <ul style="list-style-type: none">- Licenza di Costruzione n°13/1976 del 28/12/1976- Elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione n° 13/1976- Voltura del 10/05/1977 Licenza di Costruzione n° 13/1976- Variante protocollo n° 1498/141 del 04/05/1977- Elaborati grafici allegati alla Variante protocollo n° 1498/141- Variante protocollo n° 3074/313 del 15/06/1977- Elaborati grafici allegati alla Variante protocollo n° 3074/313;- Variante protocollo n° 5168/514 del 26/10/1977- Elaborati grafici allegati alla Variante protocollo n° 5168/514- Concessione di Costruzione n° 7420/793 del 19/01/1978- Elaborati grafici allegati alla Concessione di Costruzione n° 7420/793;- Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato del 18/04/1977;- Certificato di Collaudo Statico del 08/05/1978- Autorizzazione all'Abitabilità del 05/06/1978