

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. 279/2021

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A
con sede in Siena (SI) 53100
Piazza Salimbeni, 3
Codice Fiscale 00884060526

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. DANIELA BRIGNONE
con studio in Brescia (BS) 25122
via XX Settembre, 66
tel. 030.3772080 fax 030.280440
mail pec: daniela.brignone@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

- OMISSIS -

- OMISSIS -

Rappresentati dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

NO
Con sede in / via / P.Iva / C.F.

Esperto incaricato

ARCHITETTO FEDERICO ROSSI
Via MORETTO 28, 25122, BRESCIA
CF RSSFRC71R31B157B
Tel 030/44595
Fax 030/44595
Mail info@studiorossiassociati.com
Pec federico.rossi2@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti al Nr.1774 di Brescia

Timbro e firma



Date

| | |
|---|------------|
| Nomina dell'esperto | 02/07/2021 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 21/07/2021 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | 30/12/2021 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 16/02/2021 |

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 2

| | | | |
|---|--|--|--|
| Descrizione sintetica | Unità residenziale indipendente a piano terra e interrato in edificio in linea. | | |
| Ubicazione | Brandico (BS) CAP 25030, via Breda Alta 36 | | |
| Identificativi catastali | Unità residenziale Sez. Urb. NCT fg. 4 part. 427 sub.9 | | |
| - Quota di proprietà | 1/2 Proprietà - <i>OMISSIS</i> - 1/2 Proprietà - <i>OMISSIS</i> - | | |
| Divisibilità dell'immobile | NO | | |
| Più probabile valore in libero mercato | €. 115'000,00 | | |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) | €. 95'000,00 | | |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | possibile | | |

Audit documentale e Due Diligence

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |
| Conformità catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |
| Conformità titolarità | <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 <u>18</u> |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |

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 _____ |

LOTTO NR. 2 di 2

| | | | |
|---|--|-------|-----------------|
| Descrizione sintetica | Autorimessa al piano interrato in edificio in linea, comunicante con unità residenziale, con accesso da corsello comune. | | |
| Ubicazione | Brandico (BS) CAP 25030, via Breda Alta | | |
| Identificativi catastali | Autorimessa Sez. Urb. NCT | fg. 4 | part. 427 sub.4 |
| Quota di proprietà | 1/2 Proprietà - <i>OMISSIS</i> - 1/2 Proprietà - <i>OMISSIS</i> - | | |
| Divisibilità dell'immobile | NO | | |
| Più probabile valore in libero mercato | €. 8'000,00 | | |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) | €. 6'500,00 | | |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | possibile | | |

Audit documentale e Due Diligence

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|-------------------------|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |
| Conformità catastale | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | se No vedi pagina _____ |
| Conformità titolarità | <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 <u>33</u> |
| Spese condominiali arretrate | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina _____ |

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 _____ |

Indice

• Opere peritali

| | |
|---|----|
| 1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini..... | 6 |
| ❖ <i>Lotto 1 di 2</i> | |
| 2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 2. | 7 |
| 3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 2. | 9 |
| 4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 2. | 13 |
| 4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica. | 13 |
| 4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 2. | 15 |
| 4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 2. | 17 |
| 5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 2. | 19 |
| 6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 2. | 19 |
| 7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 2. | 20 |
| 8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 1 di 2. | 22 |
| ❖ <i>Lotto 2 di 2</i> | |
| 9 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 2 di 2. | 23 |
| 10 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 2 di 2. | 25 |
| 11 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 2 di 2. | 28 |
| 11.1 - Legittimità edilizia – urbanistica..... | 28 |
| 11.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 2 di 2. | 30 |
| 11.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 2 di 2. | 32 |
| 12 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 2 di 2. | 34 |
| 13 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 2 di 2. | 34 |
| 14 - Analisi estimativa – Lotto nr. 2 di 2. | 35 |
| 15 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 2 di 2. | 37 |
| ❖ <i>Dichiarazioni finali e elenco allegati</i> | |
| 16 - Dichiarazione di rispondenza..... | 38 |
| 17 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione | 39 |

1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Il 23/07/2021 telefonicamente richiedevo Atto di acquisto beni oggetto di Stima al Notaio Roberto Santarpia; nella giornata medesima ricevevo mezzo mail quanto richiesto.

Il 26/07/2021 effettuavo richiesta presso il Comune di Brandico di Accesso agli Atti e richiesta Certificato di Destinazione urbanistica per i beni esperiti.

Il 29/07/2021 venivo contattato da BS.Immobiliare per fissare data sopralluogo beni per il 25/08/2021.

Il 06/08/2021 acquisivo la documentazione Castale dei beni oggetto di Stima.

Il giorno 25/08/2021 alle ore 11.00 mi recavo presso i beni oggetti di stima; presenti il Dott. Marcello Rossi per BS Immobiliare e il Custode nominati dei beni Dott. Stefano Guarzoni: accedevamo dall'entrata pedonale da via Breda Alta tramite l'area esterna e entravamo all'interno dell'unità; visitavo le stanze del piano Terra; tramite scala interna accedevo al piano Interrato ove visitavo i locali del piano e entravo nell'Autorimessa da cui accedevo al corsello; terminavo la visita nei locali e ritornavo al piano Terra; alle ore 11.30 terminavamo il sopralluogo preso i beni; durante il sopralluogo effettuavo fotografie.

Il 27/08/2021 ricevevo mezzo mail il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il 27/08/2021 ricevevo mail di conferma di reperimento documentazione richiesta; fissavo appuntamento per presa visione Atti presso l' Ufficio Tecnico Comunale; il 06/09/2021 mi recavo presso la casa municipale di Brandico per prender visone Atti e richiedere copia di quanto necessario; nella giornata medesima ricevevo mezzo mail quanto richiesto.

Il 08/09/2021 effettuavo richiesta presso il Comune di Brescia dell'estratto di Matrimonio degli Esecutati; nella giornata medesima ricevevo mezzo mail quanto richiesto.

Il 08/09/2021 ricevevo mezzo mail da BS.Immobiliare sentenza di Divorzio degli Esecutati.

2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 2.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

| | |
|-------------|---------------------|
| ■ Provincia | Brescia |
| ■ Comune | Brandico, CAP 25030 |
| ■ Via | via Breda Alta |
| ■ Civico n. | 36 |

Zona

| | |
|----------------|----------------|
| ■ Urbana | ■ Centrale |
| | □ Semicentrale |
| | □ Periferica |
| □ Extra Urbana | □ Agricola |
| | □ Industriale |
| | □ Artigianale |
| | □ Residenziale |

Mappa geografica

Comune di Brandico



FONTE: Imagery ©2021 Google, Imagery ©2021 CNES / Airbus. Maxar Technologies, Map data ©2021

-
- | | |
|--|---|
| ■ Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziale |
| ■ Tipologia immobiliare | Fabbricato – Usato – in edificio plurifamiliare |
| ■ Tipologia edilizia dei fabbricati | fabbricato in linea |
| ■ Tipologia edilizia unità immobiliari | Appartamento in edificio in linea con collegata Autorimessa (Lotto 2) |
| ■ Caratteristiche generali dell'immobile | |
| • Struttura in elevazione | Latero / Cemento |
| • Solai | Latero / Cemento |
| • Copertura | Legno |
| • Murature Perimetrali | Latero / Cemento |
| • Coibentazioni/Isolamenti | murature perimetro laterizio con vuoto interno e pannello polistirene |
| • Divisori tra unità | Laterizio |
| • Infissi Esterni | Legno / metallo |
| • Infissi Interni | Legno |
| • Pavimenti e Rivestimenti | Ceramica / gress |
| • Impianto Riscaldamento | Autonomo |
| • Impianto Sanitario | presente |
| • Impianto Gas | presente |
| • Impianto Elettrico | presente |
| • Impianto Climatizzazione | parziale / non funzionante |
| • Altri Impianti | no |
| • Allaccio Fognatura | SI |
| • Fonti Rinnovabili | no |
| • Finiture Esterne | intonaco/rivestimento ceramico/pietra vista |
| • N. totale piani edificio | 3 |
| ■ Dimensione | piccola |
| ■ Caratteri domanda e offerta Lotto 1 | Lato Acquirente ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente Lato Venditore ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente |
| ■ Forma di mercato | Concorrenza Monopolistica |
| ■ Filtering | Down |
| ■ Fase del mercato immobiliare | Fase di Recupero |
| □ Altro | |
-

3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 2.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale con area verde esterna con accesso pedonale indipendente, sviluppata al piano terra con soggiorno, cottura, bagno, n.2 camere e ripostiglio e scala interna per piano Interrato con locale multiuso, lavanderia e accesso diretto all'Autorimessa (di cui al Lotto 2 di perizia), in edificio in linea.

Identificazione catastale

■ Comune Censuario

Brandico

Porzione edificio

■ Tipologia Catasto

Terreni
■ Fabbricati

■ Identificativo unità residenziale

■ Sezione NCT
■ Foglio 4
■ Particella 427
■ Subalterno 9

Confini

Indicare i confini catastali:

Unità Residenziale

- a Nord fg. 4 part. 427 sub. 7 e 8 e parte sub. 3 a piano Interrato;
- a Est affaccio su corte comune fg. 4 part. 427 sub. 1 e sub.4 a piano interrato;
- a Sud fg. 4 part. 427 sub. 10 e 11 e parte sub. 4 e 5 a piano Interrato;
- a Ovest sulla via Breda Alta e controterra a piano Interrato.

Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo

25/08/2021

■ Desunto graficamente anche da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà**❖ Unità residenziale al piano Terra e Interrato***Superficie principale: mq 99 così suddivisa:*

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie Commisurata |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Residenziale piano Terra | m ² 99 | 100% | <u>m² 99</u> |
| <i>Totale Superficie principale</i> | | | <i>m² 99</i> |

*Superfici secondarie***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità Immobiliare**

(Balconi, terrazzi e similari omogeneizzazione superfici nella misura del 30% zone comunicanti fino a mq.25 totali)

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie Commisurata |
|--------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Balconi | m ² 9 | 30% | m ² 2,70 |
| Portico | m ² 11 | 30% | m ² 3,30 |

(Superficie scoperta omogeneizzazione superfici nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare)

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie Commisurata |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Sup. scoperta/verde | m ² 67 | 10% | m ² 6,70 |

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità Immobiliare

(omogeneizzazione superfici nella misura del 50% zone comunicanti)

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie Commisurata |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Lavanderia/Locale piano Interrato | m ² 32 | 50% | m ² 16,00 |

Totale Superficie Unità residenziale **m² 127.70** 

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità residenziale al piano terra e interrato in edificio in linea di n. 5 unità residenziali.

L'unità ha accesso pedonale tramite area verde privata da via Breda Alta; è composta al piano terra da entrata/soggiorno, zona cottura con balcone ove collocata caldaia a muro esterna, n. 1 camera doppia con balcone, n.1 camera singola, bagno, locale ripostiglio e scala interna d'accesso al piano interrato ove sono locale lavanderia, con servizi, con finestra verso il corsello carraio comune e locale multiuso con finestratura a bocca di lupo e apertura verso l'autorimessa (di cui al lotto 2 di Stima); porte blindate all'accesso al piano terra, al piano interrato al passaggio verso la autorimessa e da questa verso il locale lavanderia; scuri n legno esterni logorati; impianto condizionamento non funzionante; tracce di umidità ascendente su pareti piano interrato.

I luoghi manifestano vetusta consona all'anno di realizzazione (2006).

Costituisce pertinenza alle proprietà il corsello e la rampa carraia condivisi identificati al mapp.427 sub. 1.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano (dell'Accesso) piano Terra

Ascensore

Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni)

n. servizi 1 + locale Lavanderia con sanitari al piano interrato

- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno Elettrico
- Vetustà Bagno (anni) 15

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: Vetustà (anni) 15
 Assente l'impianto
 Non desumibile

Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione

- Metano
- Gas propano Liquido
- Olio combustibile
- Elettrico
- Pompa di calore
- Biocombustibili
- Teleriscaldamento

Elementi radianti

- Radiatori
- Pavimento/Soffitto
- Aria

Condizionamento

Presente : NON FUNZIONANTE
 Assente
 Non Desumibile

Se presente indicare se:

- Totale
- Parziale Sala e Camera Singola

Solare Termico (per acqua calda)

Presente : Vetustà (anni)
 Assente

Elettrico

Presente : Vetustà (anni): 15
 Assente

-
- | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Idraulico | <ul style="list-style-type: none"> ■ | <ul style="list-style-type: none"> Presente : Vetustà (anni): 15 □ Assente □ Non desumibile | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Antifurto | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Presente : Vetustà (anni) ■ Assente | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Pannelli solari (fotovoltaico) | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Presente : Vetustà (anni) ■ Assente | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|--|---|

 - | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Impianto Geotermico | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Presente : Vetustà (anni) ■ Assente | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Domotica | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Presente : Vetustà (anni) ■ Assente | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|--|---|

 - | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione Fabbricato | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|--|---|

 - | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione Unità | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Classe Energetica | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Classe desunta dall'ACE _____ ■ Non presente □ Esente per tipologia unità | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|---|---|

 - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|-------------|---|---------|--|--|---|----------|--|------------|---|---------|--|--|---|----------|--|--------------------|---|---------|--|--|---|----------|--|--------------|---|---------|--|--|---|----------|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Inquinamento | <ul style="list-style-type: none"> ■ | <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 35%;">Atmosferico</td> <td style="width: 5%; text-align: center;">■</td> <td style="width: 35%;">Assente</td> <td style="width: 5%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td>Presente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>■ Acustico</td> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Assente</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td>Presente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>■ Elettromagnetico</td> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Assente</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td>Presente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>■ Ambientale</td> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Assente</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">□</td> <td>Presente</td> <td></td> </tr> </table> | Atmosferico | ■ | Assente | | | □ | Presente | | ■ Acustico | ■ | Assente | | | □ | Presente | | ■ Elettromagnetico | ■ | Assente | | | □ | Presente | | ■ Ambientale | ■ | Assente | | | □ | Presente | | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
| Atmosferico | ■ | Assente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | □ | Presente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■ Acustico | ■ | Assente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | □ | Presente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■ Elettromagnetico | ■ | Assente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | □ | Presente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ■ Ambientale | ■ | Assente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | □ | Presente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

 - | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Esposizione prevalente immobile | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|--|---|

 - | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Luminosità immobile | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|--|---|

 - | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Panoramicità dell'Immobile | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Funzionalità dell'Immobile | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Finiture dell'Immobile | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|---|---|--|---|

 - | | | | |
|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> □ Altro | <ul style="list-style-type: none"> □ | <ul style="list-style-type: none"> Minimo ■ Medio □ Massimo | <ul style="list-style-type: none"> ■ |
|--|---|--|---|

4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 2.

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia - Permesso di Costruire n. 718 del 07/09/2005, prot. 2885
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività - DIA del 02/08/2006 prot. 27827
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condono Edilizio
- Certificato Abitabilità/Agibilità
 - presente
 - assente Motivo assenza:
- Indicare la documentazione visionata
 - Estratti Pgt e NTA
 - Permesso di Costruire n. 718 del 07/09/2005
 - DIA del 02/08/2006 prot. 27827
- Fonte documentazione visionata
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) Ufficio Tecnico Comunale 06/09/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - no
 - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
Convenzione Urbanistica del 30/10/2003 Rep. N.172 racc. 11 Notaio Mariateresa Salomoni di Pescarolo ed Uniti (CR), trascritto presso l'Ufficio del Territorio S.P.I. di Brescia il 17/11/2003 ai nn.56.987/34.612 di formalità.
- Cessioni diritti edificatori
 - no
 - Si – se si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi
 - no
 - Si – se si quali
- Vincoli ambientali
 - no
 - Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici
 - no
 - Si – se si quali

| |
|---|
| DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Brandico in via Breda Alta 36 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT al foglio 4 particella 427 sub. 9**

DICHARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione 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:

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

No, perché,

Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono:

Note:

4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 2

| | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-------------------------|---|------------------------|
| Immobile identificato in mappa al | | Foglio 4 | Catasto Fabbricati | particella 427 | |
| ■ Sub. 9 | Categoria A/2 | classe 4 | consistenza 6,5 vani | Dai di Superficie m ² 124 Totale escluse aree scoperte m ² 112 | Rendita Euro 335,70 |

Annotazioni di immobile: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI D.M.701/94

Documentazione visionata

- Direttamente presso portale Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco subalterni assegnati
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 06/08/2021

| |
|---|
| DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,

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

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

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

4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 2.

■ Inquadramento della Titorialità:

Tipo di Atto: Compravendita
Notaio: Dr. Roberto Santarpia
Data Atto: 25/07/2008
Repertorio: 75958
Raccolta: 22440
Estremi Registrazione: in Brescia il 31 luglio 2008 al n. 13431 serie 1T
Estremi Trascrizione: in Brescia il 01 agosto 2008 n.36720 d'ordine - n.22309 particolare

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:
Notaio:
Data Atto:
Repertorio:
Raccolta:
Estremi Registrazione:
Estremi Trascrizione:

■ Quota di proprietà

- Intera
■ Parte: indicare la quota: Se di quota indicare nominativi comproprietari
1/2 Proprietà - *OMISSIS* -
1/2 Proprietà - *OMISSIS* -

■ Usufrutto

- No
 Se si indicare il nominativo:

■ Nuda proprietà

- No
 Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

Condizioni limitanti

■ Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

■ Vincoli

- No
 Se si quali

■ Oneri

- No
 Se si quali

■ Pesi

- No
 Se si quali

■ Gravami

- No
 Se si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da esecutata - *OMISSIS* - coniuge separato
(Allegato VIII)

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 al pignoramento dell'immobile

5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 2.

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.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Da quanto appreso dalla proprietaria le spese / costi per mantenimento e manutenzione delle parti comuni sono sostenute in parti uguali dai fruitori dei beni di comune accordo.

6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 2.

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 2.

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 - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

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

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

Sì

No. 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 dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 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.

8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 1 di 2.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4, Sezione NCT mappale 427

| Unità Residenziale | Categoria | classe | consistenza | Dai di Superficie | Rendita |
|--------------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|
| ■ Sub. 9 | A/2 | 4 | 6,5 vani | m ² 124 | Euro 335,70 |
| | | | | Totale escluse aree scoperte m ² 112 | |

Annotazioni di immobile: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI D.M.701/94

il più probabile **valore in libero mercato del Lotto 1** viene di fatto quantificato in **€. 115'000,00** diconsì Euro Centoquindicimila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 95'000,00** diconsì Euro Novantacinquemila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Si riporta quanto specificato da Notaio Dr. Roberto Santarpia nell'atto di compravendita dei beni in merito:

[...]

Corte comune ad entrambi gli immobili di cui sopra: mappale 427 sub. 1 adibita a corsello di accesso ai garages.

...]

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.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 2 di 2.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

| | |
|-------------|---------------------|
| ■ Provincia | Brescia |
| ■ Comune | Brandico, CAP 25030 |
| ■ Via | via Breda Alta |
| ■ Civico n. | SNC |

Zona

| | |
|----------------|----------------|
| ■ Urbana | ■ Centrale |
| | □ Semicentrale |
| | □ Periferica |
| □ Extra Urbana | □ Agricola |
| | □ Industriale |
| | □ Artigianale |
| | □ Residenziale |

Mappa geografica

Comune di Brandico



FONTE: Imagery ©2021 Google, Imagery ©2021 CNES / Airbus. Maxar Technologies, Map data ©2021

-
- | | |
|--|---|
| ■ Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziale |
| ■ Tipologia immobiliare | Fabbricato – Usato – in edificio plurifamiliare |
| ■ Tipologia edilizia dei fabbricati | fabbricato in linea |
| ■ Tipologia edilizia unità immobiliari | Autorimessa collegata ad Appartamento (Lotto 1) |
| ■ Caratteristiche generali dell'immobile | |
| • Struttura in elevazione | Latero / Cemento |
| • Solai | Latero / Cemento |
| • Copertura | |
| • Murature Perimetrali | Cemento |
| • Coibentazioni/Isolamenti | NO |
| • Divisori tra unità | Laterizio/Blocchi di Cemento |
| • Infissi Esterni | metallo |
| • Infissi Interni | metallo |
| • Pavimenti e Rivestimenti | gress |
| • Impianto Riscaldamento | NO |
| • Impianto Sanitario | NO |
| • Impianto Gas | NO |
| • Impianto Elettrico | presente |
| • Impianto Climatizzazione | NO |
| • Altri Impianti | NO |
| • Allaccio Fognatura | SI |
| • Fonti Rinnovabili | NO |
| • Finiture Esterne | intonaco |
| • N. totale piani edificio | 3 |
| ■ Dimensione | piccola |
| ■ Caratteri domanda e offerta Lotto 1 | Lato Acquirente ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente Lato Venditore ■ Privato □ Società □ Cooperativa □ Ente |
| ■ Forma di mercato | Concorrenza Monopolistica |
| ■ Filtering | Down |
| ■ Fase del mercato immobiliare | Fase di Recupero |
| □ Altro | |

10 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 2 di 2.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Autorimessa al piano interrato di Edificio in linea, collegata con unità Residenziale (di cui al Lotto 1 di perizia), con ingresso da corsello comune.

Identificazione catastale

■ Comune Censuario

Brandico

Porzione edificio

■ Tipologia Catasto

Terreni
■ Fabbricati

■ Identificativo Autorimessa

■ Sezione NCT
■ Foglio 4
■ Particella 427
■ Subalterno 4

Confini Indicare i confini catastali:

Autorimessa

- a Nord fg. 4 part. 427 sub. 9;
- a Est affaccio su corte comune fg. 4 part. 427 sub. 1;
- a Sud fg. 4 part. 427 sub. 5;
- a Ovest fg. 4 part. 427 sub. 9.

Consistenza ■ Rilievo

■ Interno ed esterno

Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo

25/08/2021

■ Desunto graficamente anche da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

❖ Autorimessa al piano Interrato

Superficie Autorimessa: mq 17 così suddivisa:

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile | Superficie Commisurata |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Autorimessa piano Interrato | m ² 17 | 100% | $\frac{m^2}{17}$ |
| Totale Superficie Autorimessa | | | m² 17 |



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di Autorimessa al piano interrato in edificio in linea di n. 5 unità residenziali, con accesso diretto da corsello di manovra comune con le altre unità.

Corsello con accesso carraio tramite cancello elettrificato da via Breda Alta con rampa carraia.

Autorimessa con saracinesca metallica di cui non funziona elettrificazione; porte blindate verso l'Appartamento e locale Lavanderia del Lotto 1 di perizia.

Corsello con accesso carraio tramite cancello elettrificato da via Breda Alta con rampa carraia.

I luoghi manifestano vetusta consona all'anno di realizzazione (2006).

Costituisce pertinenza alle proprietà il corsello e la rampa carraia condivisi identificati al mapp.427 sub. 1

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

| | | | |
|--|-------------------------------------|----------------------------|---|
| Livello di Piano (dell'Accesso) | | piano Interrato | |
| Ascensore | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| n. servizi | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| Impianti in dotazione | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solare Termico (per acqua calda) | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> | Presente : | Vetustà (anni) > 15 |
| | <input type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Antifurto | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto Geotermico | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Domotica | <input checked="" type="checkbox"/> | Assente | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione Fabbricato | <input type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manutenzione Unità | <input type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Classe Energetica | <input checked="" type="checkbox"/> | Esente per tipologia unità | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Inquinamento | <input checked="" type="checkbox"/> | Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esposizione prevalente immobile | <input type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Luminosità immobile | <input type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Panoramicità dell'Immobile | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Funzionalità dell'Immobile | <input type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture dell'Immobile | <input checked="" type="checkbox"/> | Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> | Medio | |
| | <input type="checkbox"/> | Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Altro | | | |

11 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 2 di 2.

11.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia - Permesso di Costruire n. 718 del 07/09/2005, prot. 2885
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività - DIA del 02/08/2006 prot. 27827
- Segnalazione Certificata Inizio Attività
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò Edilizio
- Certificato Abitabilità/Agibilità
 - presente
 - assente Motivo assenza:
- Indicare la documentazione visionata
 - Estratti Pgt e NTA
 - Permesso di Costruire n. 718 del 07/09/2005
 - DIA del 02/08/2006 prot. 27827
- Fonte documentazione visionata
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) Ufficio Tecnico Comunale 06/09/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - no
 - Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
Convenzione Urbanistica del 30/10/2003 Rep. N.172 racc. 11 Notaio Mariateresa Salomoni di Pescarolo ed Uniti (CR), trascritto presso l'Ufficio del Territorio S.P.I. di Brescia il 17/11/2003 ai nn.56.987/34.612 di formalità.
- Cessioni diritti edificatori
 - no
 - Si – se si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi
 - no
 - Si – se si quali
- Vincoli ambientali
 - no
 - Si – se si quali
- Vincoli paesaggistici
 - no
 - Si – se si quali

| |
|---|
| DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Brandico in via Breda Alta di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT al foglio 4 particella 427 sub. 4**

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione 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:

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

No, perché,

Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono:

Note:

11.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 2 di 2.

| | | | | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------|---|-----------------------|
| Immobile identificato in mappa al | | Foglio 4 | Catasto Fabbricati | particella 427 | |
| ■ Sub. 4 | Categoria C/6 | classe 2 | consistenza 15 m ² | Dati di Superficie m ² 17 | Rendita Euro 17,82 |

Documentazione visionata

- Direttamente presso portale Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web:

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura Storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elenco subalterni assegnati
- elenco immobili
- Estratto Mappa
- Tipo Mappale
- Tipo frazionamento
- Altro:

Data verifica catastale 06/08/2021

| |
|---|
| DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE |
|---|

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'unità Edilizia,

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

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

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

11.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 2 di 2.

■ Inquadramento della Titorarietà:

Tipo di Atto: Compravendita
Notaio: Dr. Roberto Santarpia
Data Atto: 25/07/2008
Repertorio: 75958
Raccolta: 22440
Estremi Registrazione: in Brescia il 31 luglio 2008 al n. 13431 serie 1T
Estremi Trascrizione: in Brescia il 01 agosto 2008 n.36720 d'ordine - n.22309 particolare

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:
Notaio:
Data Atto:
Repertorio:
Raccolta:
Estremi Registrazione:
Estremi Trascrizione:

■ Quota di proprietà

- Intera
■ Parte: indicare la quota: Se di quota indicare nominativi comproprietari
1/2 Proprietà - *OMISSIS* -
1/2 Proprietà - *OMISSIS* -

■ Usufrutto

- No
 Se si indicare il nominativo:

■ Nuda proprietà

- No
 Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

Condizioni limitanti

■ Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo:
 apparenti:

■ Vincoli

- No
 Se si quali

■ Oneri

- No
 Se si quali

■ Pesi

- No
 Se si quali

■ Gravami

- No
 Se si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato da esecutata - *OMISSIS* - coniuge separato
(Allegato VIII)

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 al pignoramento dell'immobile

12 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 2 di 2.

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.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Da quanto appreso dalla proprietaria le spese / costi per mantenimento e manutenzione delle parti comuni sono sostenute in parti uguali dai fruitori dei beni di comune accordo.

13 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 2 di 2.

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

14 - Analisi estimativa – Lotto nr. 2 di 2.

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 - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

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

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

Sì

No. 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 dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 4 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.

15 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto 2 di 2.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4, Sezione NCT mappale 427

| <u>Autorimessa</u> | Categoria | classe | consistenza | Dai di Superficie | Rendita |
|--------------------|-----------|--------|-------------------|-------------------|------------|
| ■ Sub. 4 | C/6 | 2 | 15 m ² | m ² 17 | Euro 17,82 |

il più probabile **valore in libero mercato del Lotto 1** viene di fatto quantificato in €. **8'000,00** diconsì Euro Ottomila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **6'500,00** diconsì Euro Seimilacinquecento virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Si riporta quanto specificato da Notaio Dr. Roberto Santarpia nell'atto di compravendita dei beni in merito:

[...]

Corte comune ad entrambi gli immobili di cui sopra: mappale 427 sub. 1 adibita a corsello di accesso ai garages.

...]

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.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

16 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia Architetto Federico Rossi

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774

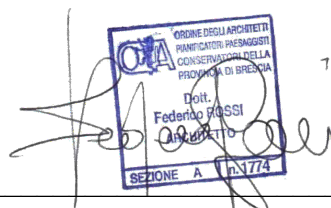
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

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.

Data rapporto valutazione 30/12/2021

Timbro e firma



17 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

| | |
|---------------|---|
| ALLEGATO I | Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato |
| ALLEGATO II | Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata |
| ALLEGATO III | Documentazione Fotografica |
| ALLEGATO IV | Estratti catastali |
| ALLEGATO V | Certificato di Destinazione Urbanistica |
| ALLEGATO VI | Titolarità Beni |
| ALLEGATO VII | Atti Autorizzativi Beni |
| ALLEGATO VIII | Estratto Atti Matrimoniali Esecutati |

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 279/2021

Giudice delegato:

Ill. Dr. Davide Foppa Vicenzini

ALLEGATO I

Analisi estimativa di valore dei beni nel libero mercato.

Indagini di mercato

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 279/2021 sono in perizia indicati come

Lotto 1 in Comune di Brandico (BS) in via Breda Alta 36 identificati come segue:

al Foglio 4 Catasto Fabbricati particella 427

| <u>Unità Residenziale</u> | Categoria | classe | consistenza | Dai di Superficie | Rendita |
|---------------------------|-----------|--------|-------------|------------------------------|-------------|
| ■ Sub. 9 | A/2 | 4 | 6,5 vani | m ² 124 | Euro 335,70 |
| | | | | Totale escluse aree scoperte | |
| | | | | m ² 112 | |

in perizia indicati come **Lotto 2 in Comune di Brandico (BS)** in via Breda Alta 36 identificati come segue:

al Foglio 4 Catasto Fabbricati particella 427

| <u>Autorimessa</u> | Categoria | classe | consistenza | Dai di Superficie | Rendita |
|--------------------|-----------|--------|-------------------|-------------------|------------|
| ■ Sub. 4 | C/6 | 2 | 15 m ² | m ² 17 | Euro 17,82 |

Le indagini di mercato effettuate si sono sviluppate verso diversi tipi di fonti.

Una prima fonte che fornisce un'indicazione di carattere orientativo a seguito del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate per tipologie simili o riconducibili ai beni esegutati, ancorché da ritenersi utili per il raffronto; una seconda fonte attuata mediante indagini condotte in loco in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari e agenzie dislocate nelle aree adiacenti; una terza fonte attuata con ricerche presso fornitori di beni simili ai beni di cui alla presente, e la verifica di computazioni di opere di medesima tipologia dei beni oggetto di stima per la loro realizzazione.

Indagini da fonti accreditate

Le fonti accreditate (o "indirette") prese in considerazione sono:

a) Borsinoimmobiliare.it, sito di riferimento delle quotazioni di mercato del mercato immobiliare.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it differenziato per i Comuni censiti, e rispetto a questi per le differenti localizzazioni, se centrale, semicentrale, ecc, pubblica i valori immobiliari delle aree per le differenti tipologie di destinazione d'uso. Il metodo impiegato per la rilevazione delle informazioni e dei dati è

costituito dalla consultazione di esperti del settore.

I valori indicati per il Comune di Brandico - Zona Centro sono riportati nelle seguenti tabelle:

Tipologia: Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 862 €/mq | 1'096 €/mq | 1'331 €/mq |

Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella** media della zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 737 €/mq | 938 €/mq | 1'139 €/mq |

Tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 661 €/mq | 747 €/mq | 833 €/mq |

Tipologia: Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|---------------|--------------|----------------|
| 459 €/mq | 527 €/mq | 594 €/mq |

b) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ministero dell'Economia e delle Finanze (Anno 2021 semestre I):

Valori indicati per il Comune di Brandico, Zona Centrale/CAPOLLUOGO E FRAZIONE DI CASTELGONELLE, codice di Zona B1, microzona catastale n.1, tipologia prevalente: Abitazioni Civili,

Destinazione: Residenziale

| TIPOLOGIA | Stato Conservativo | VALORE MERCATO (€/mq) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|---------|
| | | MINIMO | MASSIMO |
| Abitazioni Civili | Normale | €. 790 | €. 1100 |
| Abitazioni Civili | Ottimo | €. 950 | €. 1400 |
| Autorimesse | Normale | €. 485 | €. 590 |

Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, nonché per comparazioni di tipologie simili ai beni oggetto di stima, e le rilevazioni di specifici costi di compravendita, nonché valori di stima, individuano i seguenti valori e costi:

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima a Brandico

per Residenze da €. 840 /mq. ad €.1050 / mq.

per Autorimesse / Box da €. 400 /mq. ad €.550 / mq.

Stima del valore in libero mercato– Lotto 1 di 2.

Bene sito in Comune di Brandico individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 4 particella 427 al sub. 9 come unità residenziale.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quelli oggetto di stima.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 920,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

algebrici:

| Unità | Superficie Unità | | Valore totale |
|-----------|------------------|------------|---------------|
| Residenza | mq. 127,70 | €. 920/mq. | €. 117'484,00 |

Totale Valore Algebrico Beni € 117'484,00

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 115'000,00 (diconsi Euro Centoquindicimila virgola zero zero) per il Lotto 1 di Perizia.**

Stima del valore in libero mercato– Lotto 1 di 2.

Bene sito in Comune di Brandico individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 4 particella 427 al sub. 4 come Autorimessa.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quelli oggetto di stima.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del

bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 485,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

| Unità | Superficie Unità | | Valore totale |
|-------------|------------------|------------|---------------|
| Autorimessa | mq. 17 | €. 485/mq. | €. 8'245,00 |

Totale Valore Algebrico Beni €. 8'245,00

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 8'000,00 (diconsi Euro Ottomila virgola zero zero) per il Lotto 2 di Perizia.**

Brescia, 30/12/2021

Architetto Federico Rossi



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 279/2021

Giudice delegato:

Ill. Dr. Davide Foppa Vicenzini

ALLEGATO II

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

Premessa

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 279/2021 sono:
in perizia indicati come **Lotto 1 in Comune di Brandico** (BS) in via Breda Alta 36:

al Foglio 4 Catasto Fabbricati particella 427

| <u>Unità Residenziale</u> | <u>Categoria</u> | <u>classe</u> | <u>consistenza</u> | <u>Dai di Superficie</u> | <u>Rendita</u> |
|---------------------------|------------------|---------------|--------------------|------------------------------|----------------|
| ■ Sub. 9 | A/2 | 4 | 6,5 vani | m ² 124 | Euro 335,70 |
| | | | | Totale escluse aree scoperte | |
| | | | | m ² 112 | |

in perizia indicati come **Lotto 2 in Comune di Brandico** (BS) in via Breda Alta:

al Foglio 4 Catasto Fabbricati particella 427

| <u>Autorimessa</u> | <u>Categoria</u> | <u>classe</u> | <u>consistenza</u> | <u>Dai di Superficie</u> | <u>Rendita</u> |
|--------------------|------------------|---------------|--------------------|--------------------------|----------------|
| ■ Sub. 4 | C/6 | 2 | 15 m ² | m ² 17 | Euro 17,82 |

Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 1 di 2.

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 279/2021 sito in Comune di Brandico identificati come segue:

Catasto Sez. NCT, Foglio 4, particella 427, Sub. 9

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi € 115'000,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 95'000,00 (diconsi Euro Novantacinquemila virgola zero zero)**.

Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 2 di 2.

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 279/2021 sito in Comune di Brandico identificati come segue:
Catasto Sez. NCT, Foglio 4, particella 427, Sub. 4

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.8'000, atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 6'500,00 (diconsi Euro Seimilacinquecento virgola zero zero)**.

Brescia, 30/12/2021


Architetto  74