

# ***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. 96/2021**

**Giudice delegato: DOTT. MAURIZIO DI ROCCO**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Intervenuti alla data di stima:

.....  
Con sede in .....  
Via .....  
C.F. – P.IVA .....

Esperto incaricato

Sig. **ARCH. PAOLO GUARNERI**  
**VIA ZENDRINI, 7 – 25123 BRESCIA**  
C.F. **GRNPLA56C03B157V**  
Tel. **030-3761094**  
Fax. **030-3761104**  
Mail **paologuarneri@mac.com**

Pec **paolo.guarneri@archiworldpec.it**

Iscritto all'Ordine degli **ARCHITETTI** di **BRESCIA** nr. **882**

Timbro e firma

Arch. PAOLO GUARNERI  
Ordine Architetti di Brescia  
N°882

**Date**

Nomina dell'esperto	<b>10-05-2021</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>04-06-2021</b>
Termine per la consegna del rapporto di valutazione	<b>22-12-2021</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	<b>30-11-2021</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	<b>21-01-2022</b>

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	<b>TRATTORIA + APPARTAMENTO</b>
Ubicazione	<b>VIA MATTEOTTI, 10 (BS)</b>
Identificativi catastali	<b>Fg. 18 part. 320 sub. 3-4 (320/3 graffato a 319/1 e 321/1)</b>
Quota di proprietà	
Diritto di proprietà	<b>Piena Proprietà</b>
Divisibilità dell'immobile	<b>nessuna</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>€. 365.500,00</b>
Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>€. 292.000,00</b>

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	23
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	25
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	24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.	<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**

Descrizione sintetica **APPARTAMENTO-PORTICO-CANTINA**  
Ubicazione **VIA MATTEOTTI, 10 (BS)**  
Identificativi catastali **Fg. 18 part. 325 sub. 2-3-4**  
Quota di proprietà \_\_\_\_\_  
Diritto di proprietà **Piena Proprietà**  
Divisibilità dell'immobile **nessuna**  
Più probabile valore in libero mercato **€. 84.000,00**  
Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 67.000,00**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Sì  No se No vedi pagina 46  
Conformità catastale  Sì  No se No vedi pagina 48  
Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Sì se Sì vedi pagina 50  
Spese condominiali arretrate  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Sì vedi pagina 49  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

**LOTTO NR. 3**

Descrizione sintetica **APPARTAMENTO**  
Ubicazione **VIA MATTEOTTI, 12 (BS)**  
Identificativi catastali **Fg. 18 part. 330 sub. 1-2**  
Quota di proprietà  
Diritto di proprietà **Piena Proprietà**  
Divisibilità dell'immobile **nessuna**  
Più probabile valore in libero mercato **€. 59.000,00**  
Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 47.000,00**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Sì  No se No vedi pagina 71  
Conformità catastale  Sì  No se No vedi pagina 73  
Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Sì se Sì vedi pagina 75  
Spese condominiali arretrate  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Sì vedi pagina 74  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

## Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....	8
--	---

### **LOTTO NR. 1**

2. Inquadramento dell'immobile .....	10
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	14
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	20
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	20
4.2 Rispondenza catastale .....	22
4.3 Verifica della titolarità .....	23
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	26
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	27
7. Analisi estimativa.....	27
8. Determinazione del valore.....	30

### **LOTTO NR. 2**

2. Inquadramento dell'immobile .....	35
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	39
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	45
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	45
4.2 Rispondenza catastale .....	47
4.3 Verifica della titolarità .....	48
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	51
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	52
7. Analisi estimativa.....	52
8. Determinazione del valore.....	56

### **LOTTO NR. 3**

2. Inquadramento dell'immobile .....	60
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	64
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	70
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	70
4.2 Rispondenza catastale .....	72
4.3 Verifica della titolarità .....	73
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	76

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	76
7. Analisi estimativa.....	77
8. Determinazione del valore.....	81
9. Dichiarazione di rispondenza .....	83
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	84

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Venuto a conoscenza dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Consulente Tecnico ha svolto le sue attività peritali secondo la tempistica qui di seguito riepilogata:

- 14-06-2021:** Convocazione a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e pec, delle parti coinvolte per effettuare visita e sopralluogo dei beni pignorati: \_\_\_\_\_, in qualità di proprietario dei beni pignorati, e **AVV. STEFANO CREMASCHI**.
- 16-06-2021:** Ricerca delle visure e delle schede catastali relative all'immobile
- 09-07-2021:** Richiesta al Comune di Chiari (Bs) del Certificato di Agibilità e delle eventuali Licenze Edilizie e/o Sanatorie relative all'immobile oggetto di stima
- 12-07-2021:** Richiesta al Comune di Chiari (Bs) del Certificato di Destinazione Urbanistica, ed eventuali convenzioni urbanistiche, relativamente all'immobile oggetto di stima
- 24-06-2021:** Sopralluogo a seguito di convocazione delle parti presso le proprietà di Chiari (Bs), per verificare la conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie rilasciate e stimarne il valore. **ERA PRESENTE IL PROPRIETARIO SIG. GOFFI SERIO ED IL CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO, MA NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE A TUTTE LE UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN QUANTO GLI INQUILINI NON ERANO PRESENTI.**
- 29-10-2021:** 2° Sopralluogo a seguito di convocazione delle parti presso le proprietà di Chiari (Bs), per verificare la conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie rilasciate e stimarne il valore.
- 17-11-2021:** Richiesta al Comune di Chiari dell'estratto di matrimonio de debitore
- 30-11-2021:** Ispezione ipotecaria, presso gli uffici della Conservatoria Registri Immobiliari di Brescia



N° 96/2021

GIUDICE DELEGATO DR. MAURIZIO DI ROCCO

# **LOTTO 1**

**CHIARI (BS)**

**Fg. 18 Mapp. 320 sub. 3-4**  
*(graffato ai mapp. 319/1 e 321/1)*

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **CHIARI**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA MATTEOTTI**  
Civico n. **10**

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola            |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico

## Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato a corte
- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: EX TRATTORIA

## Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
- Impianto di riscaldamento
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili

### Descrizione sintetica

Struttura portante in mattoni e pietra  
Legno  
Tetto a falde  
Tamponamenti in laterizio  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Legno  
Legno  
Ceramica e marmette di cemento  
A ventilconvettori a gas  
Allacciato alla rete comunale  
Allacciato alla rete comunale  
Esistente  
No  
No  
Allacciato alla rete comunale  
No

- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

Murature intonacate

3

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

lato venditore

privato

società

cooperativa

ente

**Forma di mercato**

concorrenza monopolistica

concorrenza monopolistica ristretta

oligopolio

monopolio

monopolio bilaterale

**Filtering**

assente

up

down

**Fase del mercato immobiliare**

recupero

espansione

contrazione

recessione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona centrale del Comune di Chiari, trattasi di 2 unità immobiliari, una adibita ad alloggio e una adibita a trattoria, oggi non in esercizio di attività, in edificio situato in una corte comune alla quale si accede dalla Via Matteotti, e sviluppato su n°3 piani fuori terra, risalente orientativamente alla fine del'800.

Al piano terra si trovano i locali adibiti a trattoria, ai quali si accede dal cortile esclusivo, trasformato in porticato coperto con lastre ondolux, inoltre abbiamo la cucina, un locale con bancone bar, 2 sale e una veranda.

L'appartamento (sub. 4) si sviluppa al piano primo, dove si trovano attualmente 3 camere da letto, e due bagni, uno dei quali realizzato senza autorizzazione, oltre ad un terrazzo e ad una scala in ferro che collega lo stesso al piano terra, non regolarmente autorizzata.

La scheda catastale non coincide con l'esistente, in quanto non è presente il bagno menzionato in precedenza e in una stanza è stata chiusa una porta, consentendo l'accesso alla stessa solo dal terrazzo ed è stata omessa la scala in ferro, effettivamente realizzata.

Nel vano scala, al piano ammezzato è presente un vano ripostiglio,

Al piano secondo troviamo un unico ambiente non accessibile, in quanto strutturalmente non sicuro, adibito a solaio.

L'impianto di riscaldamento è costituito da ventilconvettori a gas

Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

##### CHIARI

##### Immobile:

Terreni

Fabbricati

##### Terreni:

Terreni

Fabbricati

##### Immobile:

Sezione

**NCT**

Foglio

**18**

Particella **320**

Subalterno **3-4**

**Terreni:**

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

**Confini**

Indicare i confini catastali:

Nord **affaccio su Vicolo S.M. della Battaglia**

Sud **affaccio su corte comune**

Est **nessun affaccio**

Ovest **nessun affaccio**

**Consistenza**

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **Geom. Zanini Sara**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

**24-06-2021**

**Criterio di misurazione**

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale appartamento

m<sup>2</sup> 134.30

Superficie secondarie:

			Indice mercantile		
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo	m <sup>2</sup>	30,53	50,00 %	m <sup>2</sup>	15,26
<input checked="" type="checkbox"/> Solaio	m <sup>2</sup>	99,54	25,00 %	m <sup>2</sup>	24,88

**Totale Superficie commerciale appartamento**

**m<sup>2</sup> 174,45**

Superficie principale trattoria

m<sup>2</sup> 174,00

Superficie secondarie:

<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	37,25	35,00 %	m <sup>2</sup>	13,04
---	----------------	-------	---------	----------------	-------

**Totale Superficie commerciale trattoria**

**m<sup>2</sup> 187,04**

**Totale Superficie commerciale immobile**

**m<sup>2</sup> 361,49**

### Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare non è ben tenuta e presenta scarsa manutenzione.

Pur essendo la posizione geografica dell'immobile in pieno centro al paese, non è facile individuare gli accessi alla proprietà, in quanto per arrivare al cortile d'ingresso bisogna attraversare aree cortilizie di altre proprietà.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

**T - 1° - 2°**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

N° servizi

**3**

WC

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia



- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno **oltre 18 anni**

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:  Vetustà **oltre 18 anni**

Incompleto

Assente

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

altro: VENTILCONVETTORI A GAS

Condizionamento

Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Se presente indicare se:

Totale

<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	<input type="checkbox"/> Parziale:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente:	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà <b>oltre 18 anni</b>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente:	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà <b>oltre 18 anni</b>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	
	<input type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	
	<input type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	

**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

non desumibile

immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

## Audit documentale e Due Diligence

### 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

Denuncia di inizio attività (DIA)

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente:

Assente

Motivo assenza: **NON PRESENTE TRA I DOCUMENTI FORNITI**

**DALL'UFFICIO TECNICO COMUNE DI CHIARI**

Indicare la documentazione visionata

- -----

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di CHIARI (Bs)**

Data verifica urbanistica **09-07-2021**

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico       Vigente  
 Adottato

- **PGT vigente: NAF Nuclei di antica formazione di particolare valore storico ed ambientale art.36**

- Convenzione Urbanistica       No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione:

- Cessioni diritti edificatori       No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici       No  
 Si se Si quali: **AREA DI RISPETTO POZZI 200 m**

- Vincoli ambientali       No  
 Si se Si quali:

- Vincoli paesaggistici       No  
 Si se Si quali:

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

## DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizia della costruzione

la NON REGOLARITÀ edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

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

No, perchè

Sì, ed i costi :

Non è possibile dichiarare la regolarità urbanistica in quanto In Comune non è stato possibile reperire documentazione circa la costruzione ed eventuali pratiche varianti successive, ne tanto meno la relativa agibilità.

### 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **320** Sub. **3** (graffata ai mappli 319/1 e 321/1)  
categoria **C/1** classe **4** consistenza **108 mq** Rendita **€ 1.734,68**
- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **320** Sub. **4**  
categoria **A/4** classe **5** consistenza **6 vani** Rendita **€ 387,34**

Documentazione Visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

Elenco documentazione visionata:

visura storica catasto terreni

visura catasto fabbricati

scheda catastale

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco immobili

estratto mappa

tipo mappale

tipo frazionamento

altro:

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

**16-06-2021**

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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 allo stato attuale dell'immobile

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

- Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo, nella scheda catastale non è riportato il bagno costruito in una delle 3 camere, e non è indicata la chiusura della porta. Inoltre non viene rappresentata la scala in ferro di accesso al terrazzo.
- Al piano terra la porzione indicata come cortile esclusivo, di fatto è un "portico" coperto e ci sono dei muretti che individuano una cucina ad uso esterno, completa di camino a legna.

### 4.3 Verifica della titolarità

nome di provenienza

Quota di proprietà

intera (1/1)

parte

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo:

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo

### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo

apparenti

Vincoli

No

Si se Si quali

Oneri

No

Si se Si quali

Pesi

No



Si se Si quali

-

Gravami

No

Si se Si quali

-

-

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

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

**IL PROPRIETARIO DICHIARA CHE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA MADRE, SENZA ALCUN CONTRATTO**

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

Sì

No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate:

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) per atto notarile pubblico per Notaio Graziali Chiara di Chiari (BS) in data 12 maggio 2003 n. 11032 di repertorio, debitamente registrato, ipoteca iscritta sull'intera proprietà, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 maggio 2003 ai nn. 23323/5326 per euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano soc. coop. ora Banca del Territorio Lombardo; detto mutuo è stato erogato all'emarginato per poter acquistare il diritto di intera proprietà degli immobili sopra evidenziati siti nel Comune di Chiari (BS) e censiti presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Comune di Chiari come sopraccitato: locale adibito ad attività negozio in via Matteotti n. 10 al piano terra di 108 mq. catastali; locale adibito a magazzino in via Matteotti n. 10 al piano terra e seminterrato di 35 mq.

catastali; tettoia in via Matteotti n. 10 al piano terra di 55 mq. catastali; immobile adibito a civile abitazione in via Matteotti n. 12 di vani 6,5 catastali al piano terra e primo; locale adibito a magazzino in via Matteotti n.12 al piano terra di 3 mq. catastali ed infine immobile adibito a civile abitazione nel Vicolo S.M della Battaglia n. 7 di vani 6 catastali al piano primo e secondo.

- Concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per atto notarile pubblico per Notaio Graziali Chiara di Chiari (BS) in data 12 maggio 2003 n. 11033 di repertorio, debitamente registrato, ipoteca iscritta sull'intera proprietà, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 maggio 2003 ai nn. 23324/ 5327 per euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano soc. coop. ora BTL. Detto mutuo è stato erogato al soggetto emarginato per poter acquistare il diritto di intera proprietà dell'immobile sopra descritto sito nel Comune di Chiari e censito presso l'Ufficio del Territorio-Catasto Comune di Chiari come sopraccitato: locale adibito ad attività negoziale in via Matteotti n. 10 al piano terra di 108 mq. catastali.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 01-03-2021 ai nn. 8618/5455, a favore di Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop., con sede in Brescia (CF. 00436650170) contro il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

senza alcuna costrizione.”

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

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

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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

#### **Condizioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

#### **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, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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 nr. **3** 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

Altro: **Fonti indirette accreditate:**

- **Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia, Listino 2021**
- **Agenzia delle Entrate – OMI Banca data delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2021, semestre 1°
- **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### **Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2021, che viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, aprile 2020/ottobre 2020.

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

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

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

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

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

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

- ubicazione e caratteristiche

- descrizione dell'unità o complesso immobiliare

### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino 2021

Comune: CHIARI

Tipo immobile: Residenziale

### **Stima Pro-Brixia**

Per immobile "AGIBILE 2" valore al mq dal **min € 630,00** al **max € 690,00**

### **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Banca dati delle quotazioni immobiliari**

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

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

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

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

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

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

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

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari PER L'APPARTAMENTO**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

#### **Stima - OMI**

Per un'abitazione di tipo economico con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 880,00** al max **€ 1100,00**

#### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari PER LA TRATTORIA**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

#### **Stima - OMI**

Per negozi con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 1400,00** al max **€ 2000,00**

#### **Borsino Immobiliare PER L'APPARTAMENTO**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo novembre 2021

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Zona Centrale

Destinazione: Abitazioni in stabili di 2° fascia

#### **Stima – BORSINO IMMOBILIARE**

Per un'abitazione di tipo civile valore al mq dal **min € 938,00** al max **€ 1144,00**

#### **Borsino Immobiliare PER LA TRATTORIA**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo novembre 2021

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Zona Centrale

Destinazione: Negozi

#### **Stima – BORSINO IMMOBILIARE**

Valore al mq dal **min € 1184,00** al max **€ 1925,00**

#### **Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2021)**

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2021), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto.

Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

## **8. Determinazione del Valore**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al :

- Foglio **18**                      Sezione **NCT**    particella **320**                      Sub. **3** (*graffata ai mappli 319/1 e 321/1*)  
categoria **C/1**                      classe **4**                      consistenza **108 mq**                      Rendita **€ 1.734,68**
- Foglio **18**                      Sezione **NCT**    particella **320**                      Sub. **4**  
categoria **A/4**                      classe **5**                      consistenza **6 vani**                      Rendita **€ 387,34**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche; -
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
- di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte,

io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

**VALORE DI MERCATO PER L'APPARTAMENTO** presunto possa essere quantificato in **€/mq 897,00**

**VALORE DI MERCATO PER LA TRATTORIA** presunto possa essere quantificato in **€/mq 1.627,25**

Considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile (come sopra calcolata) pari a **mq. 361,49** l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

mq 174,45 x €/mq 897,00                      =                      **€ 156.481,65**                      =                      **Più probabile Valore dell'immobile**

mq 187,04 x €/mq 1627,25                      =                      **€ 304.356,77**                      =                      **Più probabile Valore dell'immobile**

### **Deduzioni:**

- Riduzione del valore dell'immobile per effetto della vetustà dello stesso, si considera pari al **20%**: **€ 460.838,42\* 20% =**    **- € 92.167,68**



- Deduzioni necessarie per: variazione catastale = - € 750,00
- Pratica edilizia in sanatoria = - € 1.500,00
- Oblazione = - € 516,00

**Totale €. 365.904,74 = Più probabile Valore di Mercato dell'immobile**

**Valore di Mercato dell'Immobilabile**

**€. 365.500,00**

(€.trecentosessantacinquemilacinquecento/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Nel caso specifico due sono i fattori che vanno a deprezzare l'immobile in caso di vendita forzata:

- il primo è il valore determinato dagli oneri che devono essere eventualmente assunti dal potenziale acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi ed attivare tutte le eventuali procedure edilizie per sanare le difformità riscontrate in perizia oltre alle eventuali pratiche che si rendono necessarie per l'ottenimento delle sanatorie;
- il secondo è difficilmente quantificabile dal momento che decorre un lasso di tempo variabile intercorrente tra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno di aggiudicazione dello stesso. In questa circostanza, il prezzo ottenibile è di difficile quantificazione anche per la contrazione del mercato edilizio ed è ragionevole ipotizzare una ulteriore diminuzione dello stesso valore pari a circa il **20%**.

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

**€. 365.500,00 x 0,80 = €. 292.400,00 (arrotondato a €. 292.000,00)**

**€. 292.000,00**

**Più probabile Valore di mercato in condizioni**

(€. Duecentonovantaduemila/00)

**di vendita forzata (valore base d'asta)**

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 365.500,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 292.000,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

N° 96/2021

GIUDICE DELEGATO DR. MAURIZIO DI ROCCO

## **LOTTO 2**

**CHIARI (BS)**

**Fg. 18 Mapp. 325 sub. 2-3-4**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **CHIARI**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA MATTEOTTI**  
Civico n. **10**

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola            |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo in corte comune
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico

## Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato a corte
- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: \_\_\_\_\_

## Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
  
- Impianto di riscaldamento
  
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili

### Descrizione sintetica

Struttura portante in mattoni e pietra  
Legno  
Tetto a falde  
Tamponamenti in laterizio  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Legno  
Legno  
Ceramica e marmette di cemento  
A radiatori  
Allacciato alla rete comunale  
Allacciato alla rete comunale  
Esistente  
No  
No  
Allacciato alla rete comunale  
No

- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

Murature intonacate

4

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

lato venditore

privato

società

cooperativa

ente

**Forma di mercato**

concorrenza monopolistica

concorrenza monopolistica ristretta

oligopolio

monopolio

monopolio bilaterale

**Filtering**

assente

up

down

**Fase del mercato immobiliare**

recupero

- espansione  
 contrazione  
 recessione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona centrale del Comune di Chiari, trattasi di unità immobiliare, adibita ad alloggio in edificio situato in una corte comune alla quale si accede dalla Via Matteotti, e sviluppato su n°3 piani fuori terra e 1 piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano primo, dove si trova il soggiorno con angolo cottura, una camera, un disbrigo un guardaroba e un bagno, oltre ad un balcone per l'intera lunghezza della facciata.

All'interno dell'unità le tramezzature sono state realizzate in difformità ai titoli edilizi rilasciati e anche la scheda catastale non coincide con l'esistente.

Al piano secondo troviamo un unico ambiente non abitabile, adibito a solaio.

Identificato catastalmente al sub.3 nel medesimo edificio, è presente un portico al piano terra, dove si trova la scala di accesso al piano primo e la scala che va nell'interrato, nel locale cantina identificato catastalmente al sub. 2. Sono stati realizzati tamponamenti in legno a delimitazione di un ripostiglio e a chiusura parziale del portico.

Il tutto si trova in pessimo stato di conservazione.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

##### CHIARI

##### Immobile:

Terreni

Fabbricati

##### Terreni:

Terreni

Fabbricati

##### Immobile:

Sezione **NCT**

Foglio **18**

Particella **330**

Subalterno **2-3-4**

**Terreni:**

- Sezione  
 Foglio  
 Particella  
 Subalterno

**Confini**

Indicare i confini catastali:

- Nord      **nessun affaccio**  
 Sud      **nessun affaccio**  
 Est      **affaccio su corte comune**  
 Ovest      **nessun affaccio**

**Consistenza**

- Rilievo  
 Diretto in loco  
 Desunto graficamente da:

- Interno ed esterno  
 Solo esterno

Collaboratore: **Geom. Zanini Sara**

- Data del sopralluogo

- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

**24-06-2021 - 29-10-2021****Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m<sup>2</sup> 75,17

Superficie secondarie:

		Indice mercantile		
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup> 8,04	35,00 %	m <sup>2</sup>	2,81



<input checked="" type="checkbox"/> Solaio	m <sup>2</sup>	73,35	25,00 %	m <sup>2</sup>	18,34
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	70,50	60,00 %	m <sup>2</sup>	42,30
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	46,85	50,00 %	m <sup>2</sup>	23,43

**Superficie commerciale immobile**

**m<sup>2</sup> 162,05**

### Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare non è ben tenuta e presenta scarsa manutenzione.

Pur essendo la posizione geografica dell'immobile in pieno centro al paese, non è facile individuare gli accessi alla proprietà, in quanto per arrivare al cortile d'ingresso bisogna attraversare aree cortilizie di altre proprietà.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

**INT - T - 1° - 2°**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

N° servizi

**1**

WC

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

**Vetustà del bagno oltre 18 anni**

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

**Presente:**  **Vetustà oltre 18 anni**

Incompleto

Assente

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

altro

Condizionamento

Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Se presente indicare se:

Totale

Parziale:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico

Presente:  Vetustà (anni)

Assente

Elettrico

Presente:  Vetustà **oltre 18 anni**

	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente:	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà <b>oltre 18 anni</b>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) ____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) ____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) ____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	
	<input type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	
	<input type="checkbox"/> Medio	
	<input type="checkbox"/> Massimo	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Classe energetica</b>	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE	<input type="checkbox"/> A+
		<input type="checkbox"/> A
		<input type="checkbox"/> B
		<input type="checkbox"/> C
		<input type="checkbox"/> D

E

F

G

non desumibile

immobile non dotato di impianto termico  
e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla  
climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 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

Denuncia di inizio attività (DIA)

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente:

Assente

Motivo assenza: **NON PRESENTE TRA I DOCUMENTI FORNITI**

###### DALL'UFFICIO TECNICO COMUNE DI CHIARI

Indicare la documentazione visionata

- **DIA n.2003/82900 D prof. 017049 del 04-08-2003**
- **DIA prof. 018876 del 04-09-2003**

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di CHIARI (Bs)**

Data verifica urbanistica **09-07-2021**

### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico       Vigente  
 Adottato

- **PGT vigente: NAF Nuclei di antica formazione di particolare valore storico ed ambientale art.36**

- Convenzione Urbanistica       No  
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione:

- Cessioni diritti edificatori       No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici       No  
 Si se Si quali:

- Vincoli ambientali       No  
 Si se Si quali:

- Vincoli paesaggistici       No  
 Si se Si quali:

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizia della costruzione

la NON REGOLARITÀ edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

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

No, perchè

Sì, ed i costi : si quantifica in Euro 1.500,00 + iva e contributi per la pratica in sanatoria ed Euro 516,00 di sanzione

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **325** Sub. **2**  
categoria **C/2** classe **3** consistenza **35 mq** Rendita **€ 65,07**
- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **325** Sub. **3**  
categoria **C/7** classe **U** consistenza **55 mq** Rendita **€ 42,61**
- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **325** Sub. **4**  
categoria **A/4** classe **5** consistenza **4,5 vani** Rendita **€ 290,51**

Documentazione Visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

Elenco documentazione visionata:

visura storica catasto terreni

visura storica catasto fabbricati

scheda catastale

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco immobili

estratto mappa

tipo mappale

tipo frazionamento

altro:

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

**16-06-2021**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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 allo stato attuale dell'immobile

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

5. Sussistono numerose differenze nella scheda catastale riguardanti la posizione di alcune pareti interne e delle finestre prospicienti il balcone, per quanto riguarda l'appartamento,
6. Non sono rappresentate graficamente le tramezze in legno del portico per la chiusura dello stesso e per la delimitazione del ripostiglio

### **4.3 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità**



Quota di proprietà

intera (1/1)

parte

Usufrutto

No

Sì se Sì indicare il nominativo:

Nuda proprietà

No

Sì se Sì indicare il nominativo

#### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo

apparenti

Vincoli

No

Sì se Sì quali

Oneri

No

Sì se Sì quali

Pesi

No

Sì se Sì quali

-

Gravami

No

Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato :

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

Tipo di contratto **LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ABITATIVO**

€/anno **4.200,00**

Rata **MENSILE ANTICIPATA DI €. 350,00**

Durata in anni **4 (+4)**

Scadenza contratto **15-05-2023** (15-05-2027)

Estremi registrazione **n.2498-serie 3T cod. TMR19T002498000MD del 12-06-2019**

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

Sì

No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: **IL CONTRATTO CON GLI ESTREMI DELLA REGISTRAZIONE CI SONO STATI FORNITI DAL PROPRIETARIO**

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) per atto notarile pubblico per Notaio Graziali Chiara di Chiari (BS) in data 12 maggio 2003 n. 11032 di repertorio, debitamente registrato, ipoteca iscritta sull'intera proprietà, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 maggio 2003 ai nn. 23323/5326 per euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano soc. coop. ora Banca del Territorio Lombardo; detto mutuo è stato erogato all'emarginato per poter acquistare il diritto di intera proprietà degli immobili sopra evidenziati siti nel Comune di Chiari (BS) e censiti presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Comune di Chiari come sopraccitato: locale adibito ad attività negozio in via Matteotti n. 10 al piano terra di 108 mq. catastali; locale adibito a magazzino in via Matteotti n. 10 al piano terra e seminterrato di 35 mq. catastali; tettoia in via Matteotti n. 10 al piano terra di 55 mq. catastali; immobile adibito a civile abitazione in via Matteotti n. 12 di vani 6,5 catastali al piano terra e primo; locale adibito a magazzino in via Matteotti n.12 al piano terra di 3 mq. catastali ed infine immobile adibito a civile abitazione nel Vicolo S.M della Battaglia n. 7 di vani 6 catastali al piano primo e secondo.

- Concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per atto notarile pubblico per Notaio Graziali Chiara di Chiari (BS) in data 12 maggio 2003 n. 11033 di repertorio, debitamente registrato, ipoteca iscritta sull'intera proprietà, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 maggio 2003 ai nn. 23324/ 5327 per euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano soc. coop. ora BTL. Detto mutuo è stato erogato al soggetto emarginato per poter acquistare il diritto di intera proprietà dell'immobile sopra descritto sito nel Comune di Chiari e censito presso l'Ufficio del Territorio-Catasto Comune di Chiari come sopraccitato: locale adibito ad attività negoziale in via Matteotti n. 10 al piano terra di 108 mq. catastali.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Assunzioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

#### **Condizioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

#### **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, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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 nr. **3** 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

Altro: **Fonti indirette accreditate:**

- i. **Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia, Listino 2021**
- ii. **Agenzia delle Entrate – OMI Banca data delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2021, semestre 1°
- iii. **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### **Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2021, che viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, aprile 2020/ottobre 2020.

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

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

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

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

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

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

- ubicazione e caratteristiche
- descrizione dell'unità o complesso immobiliare

## **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino 2021

Comune: CHIARI

Tipo immobile: Residenziale

### **Stima Pro-Brixia**

Per immobile "AGIBILE 2" valore al mq dal **min € 630,00** al **max € 690,00**

### **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Banca dati delle quotazioni immobiliari**

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

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

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

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

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

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

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

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

### Stima - OMI

Per un'abitazione di tipo economico con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 880,00** al max **€ 1100,00**

### Borsino Immobiliare

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo novembre 2021

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Zona Centrale

Destinazione: Abitazioni in stabili di 2° fascia

### Stima – BORSINO IMMOBILIARE

Per un'abitazione di tipo civile valore al mq dal **min € 938,00** al max **€ 1144,00**

### Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2021)

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2021), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto.

Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

## 8. Determinazione del Valore

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al :

- Foglio **18**                      Sezione **NCT**    particella **325**                      Sub. **2**  
categoria **C/2**                      classe **3**                      consistenza **35 mq**                      Rendita **€ 65,07**
- Foglio **18**                      Sezione **NCT**    particella **325**                      Sub. **3**  
categoria **C/7**                      classe **U**                      consistenza **55 mq**                      Rendita **€ 42,61**
- Foglio **18**                      Sezione **NCT**    particella **325**                      Sub. **4**  
categoria **A/4**                      classe **5**                      consistenza **4,5 vani**                      Rendita **€ 290,51**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

9. della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche; -
10. del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
11. delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
12. che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
13. di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte,



io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

**VALORE DI MERCATO** presunto possa essere quantificato in **€/mq 897,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile (come sopra calcolata) pari a **mq. 162,05** l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

mq 162,05 x €/mq 897,00 = **€ 145.355,71** = **Più probabile Valore dell'immobile**

**Deduzioni:**

- Riduzione del valore dell'immobile per effetto dell'occupazione dello stesso, si considera pari al **20%: € 145.355,71 \* 20% = - € 29.071,14**
- Riduzione del valore dell'immobile per effetto della vetustà dello stesso, si considera pari al **20%: € 145.355,71 \* 20% = - € 29.071,14**
- Deduzioni necessarie per: variazione catastale = **- € 750,00**  
Pratica edilizia in sanatoria = **- € 1.500,00**  
Oblazione = **- € 516,00**

**Totale € 84.447,43 = Più probabile Valore di Mercato dell'immobile**

**Valore di Mercato dell'Immobile** **€ 84.000,00**  
(€ ottantaquattromila/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Nel caso specifico due sono i fattori che vanno a deprezzare l'immobile in caso di vendita forzata:

14. il primo è il valore determinato dagli oneri che devono essere eventualmente assunti dal potenziale acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi ed attivare tutte le eventuali procedure edilizie per sanare le difformità riscontrate in perizia oltre alle eventuali pratiche che si rendono necessarie per l'ottenimento delle sanatorie;
15. il secondo è difficilmente quantificabile dal momento che decorre un lasso di tempo variabile intercorrente tra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno di aggiudicazione dello stesso. In questa circostanza, il prezzo ottenibile è di difficile quantificazione anche per la contrazione del mercato edilizio ed è ragionevole ipotizzare una ulteriore diminuzione dello stesso valore pari a circa il **20%**.

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

**€ 84.000,00 x 0,80 = € 67.200,00 (arrotondato a € 67.000,00)**

**€ 67.000,00** **Più probabile Valore di mercato in condizioni**  
(€ Sessantasettemila/00) **di vendita forzata (valore base d'asta)**

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 84.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 67.000,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

N° 867/2018

GIUDICE DELEGATO DR. MAURIZIO DI ROCCO

## **LOTTO 3**

**CHIARI (BS)**

**Fg. 18 Mapp. 330 sub. 1-2**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **CHIARI**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA MATTEOTTI**  
Civico n. **12**

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola            |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo in corte comune
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico

## Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato a corte
- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro: \_\_\_\_\_

## Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
  
- Impianto di riscaldamento
  
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili

### Descrizione sintetica

Struttura portante in mattoni e pietra  
Legno  
Tetto a falde  
Tamponamenti in laterizio  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Legno  
Legno  
Ceramica e marmette di cemento  
A radiatori  
Allacciato alla rete comunale  
Allacciato alla rete comunale  
Esistente  
No  
No  
Allacciato alla rete comunale  
No

- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

Murature intonacate

2

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

lato venditore

privato

società

cooperativa

ente

**Forma di mercato**

concorrenza monopolistica

concorrenza monopolistica ristretta

oligopolio

monopolio

monopolio bilaterale

**Filtering**

assente

up

down

**Fase del mercato immobiliare**

recupero

- espansione  
 contrazione  
 recessione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona centrale del Comune di Chiari, trattasi di unità immobiliare, adibita ad alloggio in edificio situato in una corte comune alla quale si accede dalla Via Matteotti, e sviluppato su n°2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa sui 2 piani: al piano terra si trova l'ingresso, con il vano scala che porta al piano superiore, una sala da pranzo con il vano cucina e un soggiorno, mentre al primo piano si trova la zona notte con bagno, 2 camere da letto e un balcone.

Identificato catastalmente al sub.2 nel medesimo edificio è presente un WC di servizio al piano terra, accessibile solo dall'esterno

##### Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

##### CHIARI

##### Immobile:

- Terreni  
 Fabbricati

##### Terreni:

- Terreni  
 Fabbricati

##### Immobile:

- |  |            |
|--|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sezione    | <b>NCT</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Foglio     | <b>18</b>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Particella | <b>330</b> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno | <b>1-2</b> |

##### Terreni:

- Sezione  
 Foglio  
 Particella



Subalterno

### Confini

Indicare i confini catastali:

Nord **affaccio su corte comune**

Sud **nessun affaccio**

Est **nessun affaccio**

Ovest **affaccio su corte comune**

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **Geom. Zanini Sara**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

**24-6-2021**

### Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 108,00

Superficie secondarie:

			Indice mercantile		
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	10,47	35,00 %	m <sup>2</sup>	3,66

**Superficie commerciale immobile**

**m<sup>2</sup> 111,66**

### Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare non è ben tenuta e presenta scarsa manutenzione.

Pur essendo la posizione geografica dell'immobile in pieno centro al paese, non è facile individuare gli accessi alla proprietà, in quanto per arrivare al cortile d'ingresso bisogna attraversare aree cortilizie di altre proprietà.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

**T-1°**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni)

N° servizi

**1**

WC

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno **oltre 18 anni**

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:  Vetustà **oltre 18 anni**

Incompleto

Assente

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
- altro

Condizionamento

- Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se:

- Totale
- Parziale:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico

- Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente:  Vetustà **oltre 18 anni**
- Assente

Idraulico

- Presente:  Vetustà **oltre 18 anni**
- Assente

Antifurto

- Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Pannelli solari  
per produzione acqua calda sanitaria

Assente

Presente:

Vetustà (anni)

Assente

Impianto geotermico

Presente:

Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

Domotica

Presente:

Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Assente

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

Medio

Massimo

**Classe energetica**

Classe desunta dall'ACE

A+

A

B

C

D

E

F

G

non desumibile

immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Luminosità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 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
- Denuncia di inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità  Presente:  
 Assente

Motivo assenza: **NON PRESENTE TRA I DOCUMENTI FORNITI**

#### DALL'UFFICIO TECNICO COMUNE DI CHIARI

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di CHIARI (Bs)**

Data verifica urbanistica **09-07-2021**

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato

- **PGT vigente: NAF Nuclei di antica formazione di particolare valore storico ed ambientale art.26**

- Convenzione Urbanistica  No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione:

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali: **AREA DI RISPETTO DEI POZZI 200 m.**

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali:

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizia della costruzione

la NON REGOLARITÀ edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

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

No, perchè

Sì, ed i costi :

Non è possibile dichiarare la regolarità urbanistica in quanto In Comune non è stato possibile reperire documentazione circa la costruzione ed eventuali pratiche varianti successive, ne tanto meno la relativa agibilità.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **330** Sub. **1**  
categoria **A/3** classe **3** consistenza **6,5 vani** Rendita **€ 486,76**
- Foglio **18** Sezione **NCT** particella **330** Sub. **2**  
categoria **C/2** classe **5** consistenza **3,00 mq** Rendita **€ 7,90**

Documentazione Visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

Elenco documentazione visionata:

visura storica catasto terreni

visura storica catasto fabbricati

scheda catastale

elaborato planimetrico di subalternazione

elenco immobili

estratto mappa

tipo mappale

tipo frazionamento

altro:

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

**16-06-2021 - 24-11-2021**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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 allo stato attuale dell'immobile, in quanto il rilievo effettuato è conforme alla pianta rappresentata sulla scheda catastale per quanto riguarda l'appartamento

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

- per quanto riguarda il bagno di servizio esterno del piano terra, non è rappresentata graficamente la delimitazione della zona wc

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà

intera (1/1)

parte

Usufrutto

No

Sì se Sì indicare il nominativo:

Nuda proprietà

No

Sì se Sì indicare il nominativo

## Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo

apparenti

Vincoli

No

Si se Si quali

Oneri

No

Si se Si quali

Pesi

No

Si se Si quali

Gravami

NO

Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato :

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

Tipo di contratto **LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ABITATIVO**

€/anno **4.800,00**

Rata **MENSILE ANTICIPATA DI €. 400,00**

Durata in anni **4 (+4)**

Scadenza contratto **08-06-2020** (08-06-2024)

Estremi registrazione **n.002550-serie 3T cod, TMR16T002550000RI del 20-06-2016**

Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato

Sì

No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia delle Entrate: **IL CONTRATTO CON GLI ESTREMI DELLA REGISTRAZIONE CI SONO STATI FORNITI DAL PROPRIETARIO**

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

-Concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) per atto notarile pubblico per Notaio Graziali Chiara di Chiari (BS) in data 12 maggio 2003 n. 11032 di repertorio, debitamente registrato, ipoteca iscritta sull'intera proprietà, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 maggio 2003 ai nn. 23323/5326 per euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano soc. coop. ora Banca del Territorio Lombardo; detto mutuo è stato erogato all'emarginato per poter acquistare il diritto di intera proprietà degli immobili sopra evidenziati siti nel Comune di Chiari (BS) e censiti presso l'Ufficio del Territorio - Catasto Comune di Chiari come sopraccitato: locale adibito ad attività negozio in via Matteotti n. 10 al piano terra di 108 mq. catastali; locale adibito a magazzino in via Matteotti n. 10 al piano terra e seminterrato di 35 mq. catastali; tettoia in via Matteotti n. 10 al piano terra di 55 mq. catastali; immobile adibito a civile abitazione in via Matteotti n. 12 di vani 6,5 catastali al piano terra e primo; locale adibito a magazzino in via Matteotti n.12 al piano terra di 3 mq. catastali ed infine immobile adibito a civile abitazione nel Vicolo S.M della Battaglia n. 7 di vani 6 catastali al piano primo e secondo.

-Concessione di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) per atto notarile pubblico per Notaio Graziali Chiara di Chiari (BS) in data 12 maggio 2003 n. 11033 di repertorio, debitamente registrato, ipoteca iscritta sull'intera proprietà, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 maggio 2003 ai nn. 23324/ 5327 per euro 180.000,00 (centoottantamila virgola zero zero), a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta - Pompiano soc. coop. ora BTL. Detto mutuo è stato erogato al soggetto emarginato per poter acquistare il diritto di intera proprietà dell'immobiliare sopra descritto sito nel Comune di Chiari e censito presso l'Ufficio del Territorio- Catasto Comune di Chiari come sopraccitato: locale adibito ad attività negoziale in via Matteotti n. 10 al piano terra di 108 mq. catastali.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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

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

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

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

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.1.1) 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

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### Condizioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### 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, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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

### Sceita 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 nr. **3** 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

Altro: **Fonti indirette accreditate:**

- i. **Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia, Listino 2021**
- ii. **Agenzia delle Entrate – OMI Banca data delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2021, semestre 1°
- iii. **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino 2021, che viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, aprile 2020/ottobre 2020.

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

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

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

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

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

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

- ubicazione e caratteristiche
- descrizione dell'unità o complesso immobiliare

### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino 2021

Comune: CHIARI

Tipo immobile: Residenziale

### **Stima Pro-Brixia**

Per immobile "AGIBILE 2" valore al mq dal **min € 630,00** al **max € 690,00**

### **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

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

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

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

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

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

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

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

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

### **Stima - OMI**

Per un'abitazione di tipo economico con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 880,00** al max **€ 1100,00**

### **Borsino Immobiliare**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo novembre 2021

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Zona Centrale

Destinazione: Abitazioni in stabili di 2° fascia

### **Stima - BORSINO IMMOBILIARE**

Per un'abitazione di tipo civile valore al mq dal **min € 938,00** al max **€ 1144,00**

### **Andamento del mercato immobiliare (primo semestre 2021)**

Nel periodo di riferimento (primo semestre 2021), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto.

Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.





(€.cinquantanovemila/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Nel caso specifico due sono i fattori che vanno a deprezzare l'immobile in caso di vendita forzata:

14. il primo è il valore determinato dagli oneri che devono essere eventualmente assunti dal potenziale acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi ed attivare tutte le eventuali procedure edilizie per sanare le difformità riscontrate in perizia oltre alle eventuali pratiche che si rendono necessarie per l'ottenimento delle sanatorie;
15. il secondo è difficilmente quantificabile dal momento che decorre un lasso di tempo variabile intercorrente tra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno di aggiudicazione dello stesso. In questa circostanza, il prezzo ottenibile è di difficile quantificazione anche per la contrazione del mercato edilizio ed è ragionevole ipotizzare una ulteriore diminuzione dello stesso valore pari a circa il **20%**.

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

**€. 59.000,00 x 0,80 = €. 47.200,00 (arrotondato a €. 47.000,00)**

**€. 47.000,00**

(€. Quarantasettemila/00)

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

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 59.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 47.000,00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

**ARCH. PAOLO GUARNERI**

Iscritto all'Ordine/Albo:

**ARCHITETTI di Brescia, n°882**

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

### DICHIARA

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

Timbro e firma

Arch. PAOLO GUARNERI  
Ordine Architetti di Brescia  
N°882

**Data rapporto valutazione: 30-11-2021**

## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Elaborato fotografico
- Pianta Immobile
- Copia Atto di provenienza
- Contratti di locazione
- Copia Titoli autorizzativi
- Copia Certificato di agibilità / abitabilità
- Copia Eventuali Convenzioni urbanistiche
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Schede catastali
- Visure catastali
- Ispezioni telematiche
- Eventuali spese condominiali arretrate
- Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica
- Altre ed eventuali:
  - convocazione sopralluoghi
  - estratto matrimonio