

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; a eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

ABITAZIONE

sita in via Martiri della Libertà – oggi via Avis n°57 – Visano (BS)

Audit documentale e Due Diligence

a	Conformità edilizia		Si	X	No	se No vedi pagina 18
b	Conformità catastale	X	Si		No	se No vedi pagina ...
c	Conformità della titolarità	X	Si		No	se No vedi pagina ...

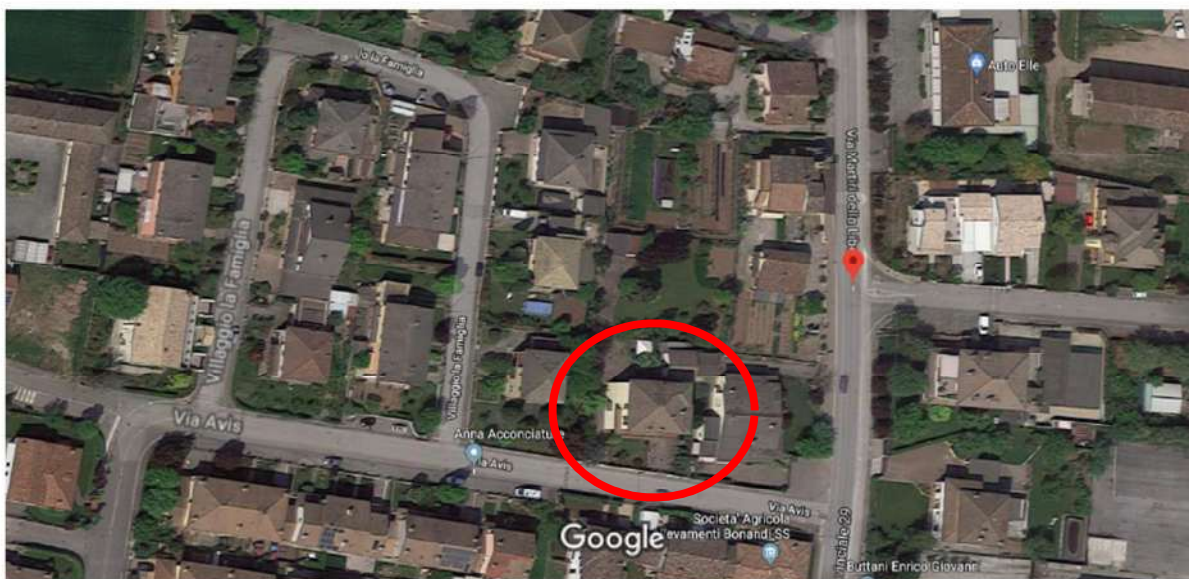
Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

a	Immobile occupato	X	Si		No	se SI vedi pagina 17
b	Spese condominiali arretrate		Si	X	No	se Si vedi pagina ...
c	Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X	Si		No	se Si vedi pagina 21
d	Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici		Si	X	No	se Si vedi pagina ...

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

L'immobile staggito è situato nel Comune di Visano (BS)

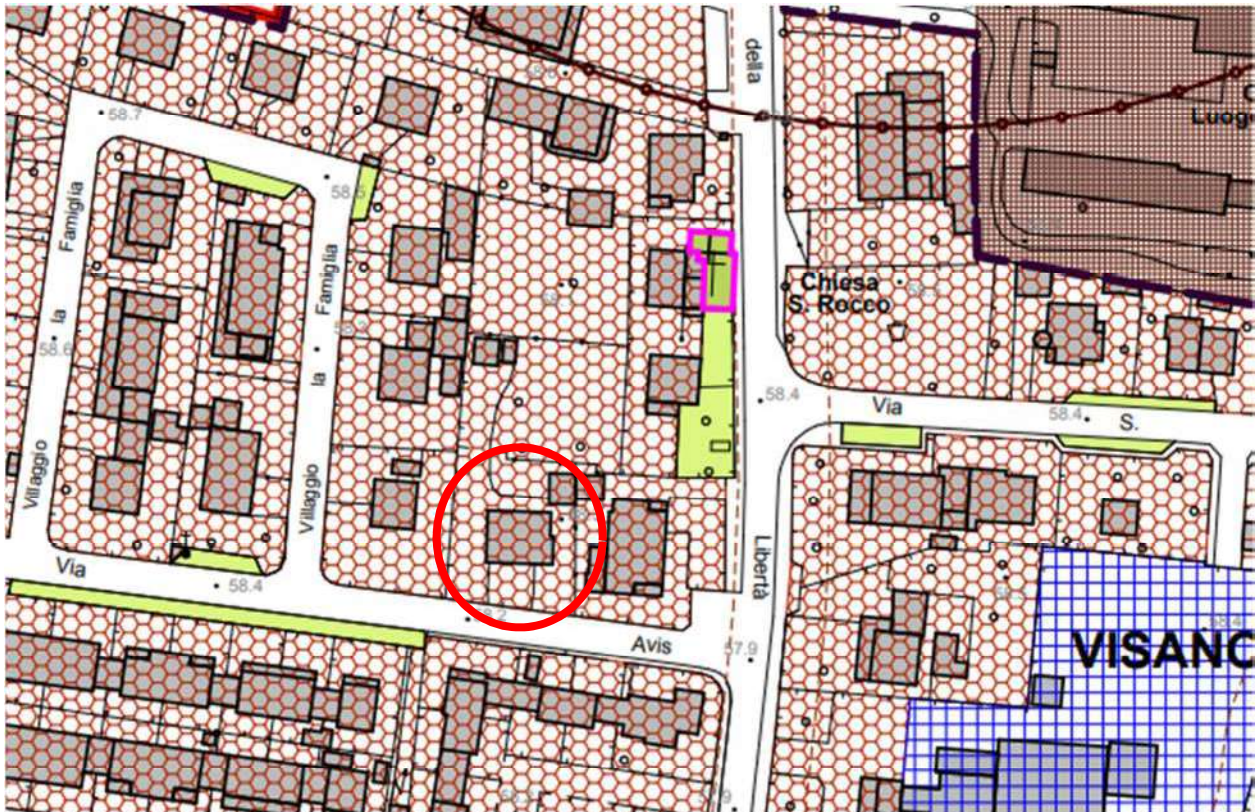
A. via Martiri della Libertà oggi via Avis n°57 (Abitazione)



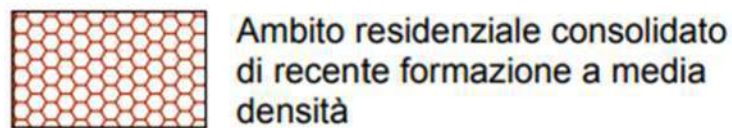
3.1 URBANISTICO

Dagli strumenti urbanistici comunali l'immobile risulta inserito in zona "AMBITO RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI RECENTE FORMAZIONE A MEDIA DENSITA" costituita quasi prevalentemente da residenze con tessuto edilizio compatto realizzato in periodi più o meno recenti; è costituito da isolati delimitati da sedi stradali e dalla presenza di fabbricati al centro del lotto (ville e/o piccoli condomini)

Le modalità di intervento in quest'area sono descritte nell'Art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e gli obiettivi principali sono: il contenimento dell'edificato e il mantenimento e la valorizzazione degli spazi verdi privati.



A. VIAMARTIRI DELLA LIBERTA' oggi via Avis n°57 – VISANO (BS)



Estratto PGT comune di Visano (BS)

3.2 CATASTALE

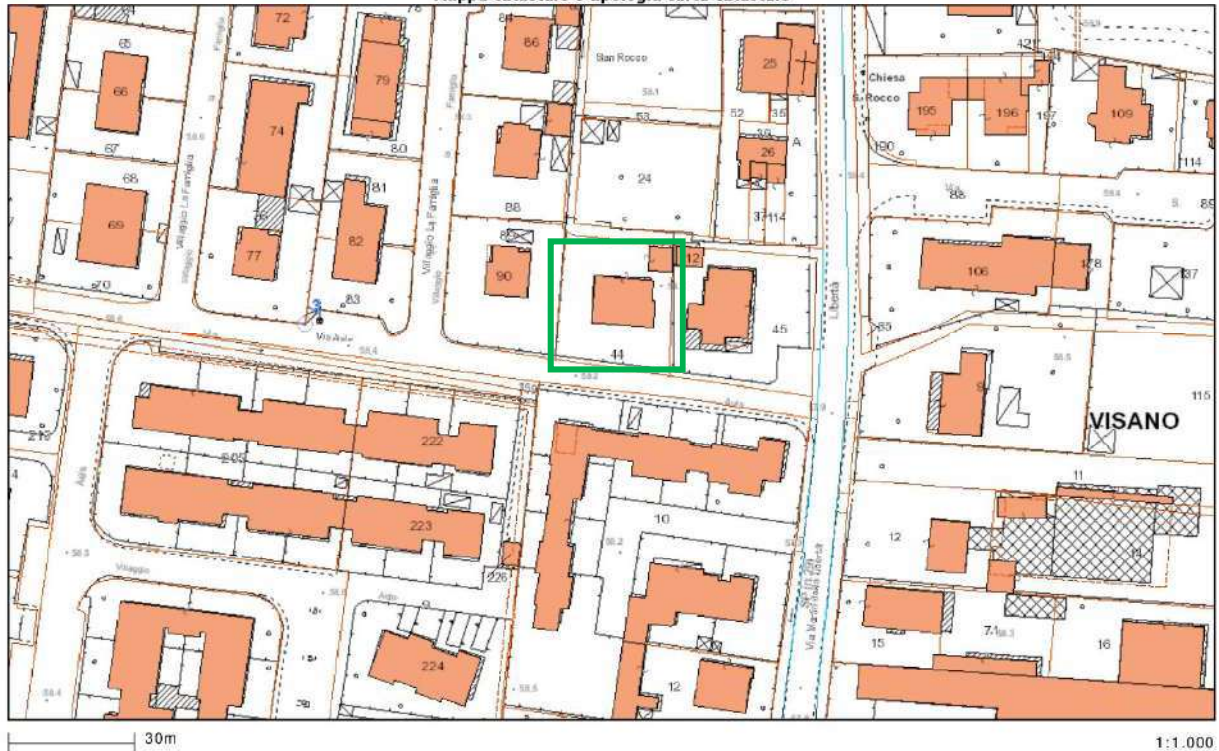
Al momento del pignoramento l'immobile è così identificato all'Ufficio del Territorio di Brescia:

- A. ABITAZIONE: Catasto Fabbricati, alla Sez. Urbana NCT, Fg.2, particella 44, sub.3 via Martiri della Libertà, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, consistenza vani 7, Sup. Catastale Totale 153.00 mq, Sup. totale escluso aree scoperte 145.00 mq, Rendita Catastale 303.68 € - Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 (Allegato 3);

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VISANO(Codice M070) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Serzione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	2	44	3			A/2	2	7 vani	Totale: 153 mq Totale escluse aree scoperte**: 145 mq	Euro 303,68	VIAMARTIRI DELLA LIBERTÀ piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	

Mappa catastale e tipologia carta catastale



4. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

UBICAZIONE: via Martiri della Libertà oggi via Avis n°57 - zona prettamente residenziale a nord del centro storico;

DESTINAZIONE D'USO: residenziale

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: appartamento situato al Piano Secondo di un edificio residenziale costituito da n°3 piani fuori terra circondato sui quattro lati da verde privato.

DESCRIZIONE: APPARTAMENTO con ingresso costituito da scala interna comune per il Piano Terra e Piano Secondo; distribuzione interna: corridoio centrale per disbrigo e disimpegno, soggiorno, cucina a vista, ampio ripostiglio, zona notte con tre camere e bagno e ampio balcone su due lati dell'edificio. L'immobile è circondato sui quattro lati da un giardino privato con piante, arbusti e fiori in buone condizioni di tenuta e manutenzione; gli accessi avvengono da via pubblica.



(Allegato 1)

ETA' E STATO DI MANUTENZIONE: La costruzione dell'immobile risale ai primi anni '70 durante i quali un'intensa attività edilizia privata e sovvenzionata ha portato allo sviluppo di questo quartiere residenziale all'interno del Comune di Visano caratterizzato da tipologie di edifici, perlopiù uni o bifamiliari

La presenza di interessanti porzioni di verde privato annesso a ciascun lotto rende la zona particolarmente apprezzabile.

I confini dell'immobile sono così definiti:

- a nord: area verde privata (stessa proprietà)
- a sud: via Avis (strada comunale)
- a est: altra proprietà residenziale
- a ovest: altra proprietà residenziale

Esternamente: l'edificio è in discreto stato di manutenzione e conservazione sia nella muratura che nei serramenti, dotato di un camminamento lungo tutto il perimetro e di un accesso carraio pavimentato; tutt'intorno un impianto arboreo ben distribuito e mantenuto (vedi rilievo fotografico),

Internamente: tutti i vani sono in condizioni discrete.

MATERIALI COSTRUTTIVI

- Copertura con tegole/coppi;
- Pavimenti sono realizzati in cotto e in piastrelle di ceramica per il solo bagno;
- Scala, le banchine e le soglie sono in marmo di botticino;
- Bagno è in buone condizioni e sicuramente è stato ristrutturato in anni relativamente recenti;
- Serramenti doppi in legno e vetrocamera verso l'interno, sostituiti in periodo abbastanza recente, e in metallo e vetro verso l'esterno.
- Murature esterne e interne appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Riscaldamento con radiatori e caldaia situata al Piano Terra in centrale termica comune al Piano Terra e al Piano Secondo; condizionatore per il rinfrescamento estivo;

POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE: viste le caratteristiche specifiche sopra descritte non si ritiene possibile suddividere l'immobile al fine di una vendita scorporata, pertanto la stessa dovrà avvenire esclusivamente considerando l'unità immobiliare nella sua interezza.

5. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla data odierna l'immobile risulta occupato dai sig.ri OMISSIS, attuali proprietari per la quota di ½ ciascuno.

6. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

6.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

A. ABITAZIONE

Il periodo esatto di costruzione dell'edificio è il 1970 e la cronistoria dei titoli abilitativi reperita è così articolata:

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

Titoli autorizzativi esaminati

1. LICENZA DI COSTRUZIONE n°117/70 prot.816 in data 21/07/1970 per la costruzione di un edificio residenziale costituito da n°3 piani fuori terra in via Martiri della Libertà – Visano (BS); committenti: OMISSIS; Progettista: Geom. Morato Marino
2. AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' in data 20/11/1971 richiesta da OMISSIS
3. CONCESSIONE GRATUITA n°354/82 prot.1767 in data 24/09/1982 per la posa di un box a uso deposito autovettura; committente OMISSIS;

4. CONCESSIONE GRATUITA n°710/87 prot.152 in data 13/07/1987 per ampliamento abitazione; committenti: OMISSIS; Progettista: Geom. ~~#####~~
5. CILA n°3153/98 in data 29/09/1998 per rifacimento cinta; committenti: OMISSIS; Progettista: Geom. ~~#####~~
6. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n°648/97 prot.71/97/GC in data 08/01/1997 per variazione destinazione d'uso Piano Terra; committente: OMISSIS; Progettista: Geom. ~~#####~~ (Allegato 2).

- Limitazioni urbanistiche

- | | | |
|---|------|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici/storico/architettonici | X No | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | X No | <input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | X No | <input type="checkbox"/> Si |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICO/EDILIZIA
--

Il sottoscritto Ing. SOTTINI DAVIDE iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Visano (BS) e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: lo stato di fatto risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati:

- a) La tramezza fra soggiorno e cucina è stata parzialmente demolita;
- b) La tramezza che divide il corridoio nella zona giorno non è mai stata realizzata;
- c) L'Abitabilità non è stata integrata dopo la realizzazione dell'ampliamento.

Tuttavia le difformità edilizie sono sanabili in quanto non in contrasto con gli strumenti urbanistici attuativi sia al momento della realizzazione delle opere stesse sia alla data odierna.

6.2 DEDUZIONI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Considerato il fatto che è necessario predisporre una nuova pratica edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Visano per regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie rilasciate il valore di realizzo dovrà essere decurtato dell'importo sotto riportato:

DEDUZIONI	€
Sanzione per abuso edilizio in mancanza di titolo abilitativo	500.00
Nuova pratica edilizia in sanatoria	3'000.00
TOTALE DEDUZIONI	€ 3'500.00

6.3 RISPONDEZZA CATASTALE

In data 30/09/2019 il CTU ha reperito i documenti catastali (Allegato 3) in modo telematico per mezzo dei seguenti canali:

- Sister: sister.agenziaentrate.gov.it
- Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia -
<https://ingbrescia.visura.it/default.do>
 - Visura
 - Estratto mappa catastale
 - Planimetria catastale

L'immobile è catastalmente così identificato:

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VISANO(Codice M070) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	2	44	3			A/2	2	7 vani	Totale: 153 m ² Totale escluse aree scoperte** : 145 m ²	Euro 303,68	VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. SOTTINI DAVIDE, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°4579, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia -Territorio e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile, infatti la denuncia di variazione Mod.44/N presentata dal Geom. ~~#####~~ in data 02/09/1988 Prot. n°82 a seguito dei lavori di ampliamento dell'immobile corrisponde alla situazione di fatto rilevata.

6.4 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Sig. OMISSIS nato a ~~#####~~ CF OMISSIS, per quota 1/2 di piena proprietà in forza di:

- Atto di compravendita a rogito Dott. EZIO COGOLI, Notaio in Bagnolo Mella (BS), in data 22/07/1970 Rep. n°57.720, trascritto a Brescia in data 13/08/1970 ai n°12.950/9.545 con il quale il predetto acquistava l'originario mappale 44 del Catasto Terreni dal ~~BENEFICIARIO PARROCCHIALE DI SS. PIETRO E PAVLO~~ con sede in Visano (BS) per quota di ¼ di piena proprietà.
- Divisione per scrittura privata autenticata dal Dott. LUIGI LECHI, Notaio in Montichiari (BS), in data 12/06/1988 ai n°19.544/13.342 con la quale il predetto riceveva l'originario mappale 1553 sub.3 del Catasto Fabbricati dal Sig. OMISSIS nato a ~~#####~~ CF OMISSIS per quota di ¼ di piena proprietà (Allegato4).

7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1. Non risultano contratti d'affitto né diritti reali d'usufrutto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia; l'immobile risulta, a tutt'oggi, occupato dal soggetto esecutato.
2. L'immobile non è soggetto a vincoli storico-architettonici, urbanistici, paesaggistici o archeologici.
3. Sono presenti lievi irregolarità edilizie, come sopra descritte, che possono essere sanabili.

4. Il bene immobile di cui trattasi è di proprietà del Sig. OMISSIS per la quota di ½ e della Sig.ra OMISSIS (moglie) per la quota di 1/2; pertanto la parte pignorata corrisponde alla sola quota parte di proprietà del Sig. OMISSIS.

8. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalla seguente iscrizione ipotecaria:

1) IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta a Brescia in data 05/03/2013 ai n°7.721/1.153 a favore della BCC DEL GARDA – BANCO DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Montichiari (BS) via Trieste n°62, CF 00285660171, in forza di Atto a rogito Dott. CARMELO FONTANA, Notaio in Carpenedolo (BS), in data 13/02/2013, Rep. n°24.140, somma iscritta 300'000.00 €, somma capitale 150'000.00 €, scadenza anni 15; *grava limitatamente in capo all'originario mappale 217 sub.57 del Catasto Fabbricati.*

2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto a Brescia in data 03/04/2018 ai n°14.197/8.972 a favore della Società
~~#####~~

3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a Brescia in data 27/05/2019 ai n°23.454/14.809 favore della Società
~~#####~~

9. FASI - ACCERTAMENTI DATE DELLE INDAGINI

Il sottoscritto, per la valutazione del bene immobile, ha effettuato i seguenti sopralluoghi:

- 04/10/2019: Catasto per documentazione catastale.
- 04/10/2019: Agenzia delle Entrate di Brescia: documentazione contratti di affitto.
- 22 – 29/10/2019: Archivio Notarile richiesta Atti traslativi.
- 23/10/2019: Comune di Visano (BS), via J.F. Kennedy n°77 – via Martiri della Libertà (oggi via Avis n°57) per effettuare gli accertamenti di rito e visionare lo stato di fatto dell'immobile.
- 23/10/2019: Ufficio Tecnico del Comune di Visano(BS) per richiesta titoli abilitativi esistenti e dichiarazione di rispondenza urbanistica al fine di asseverare la conformità urbanistico - edilizia.
- 07/11/2019: Comune di Visano (BS) per completamento documentazione.

10. ANALISI ESTIMATIVA

“Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima 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) e 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) e 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."¹

Fonte: Rapporto di valutazione fac-simile per immobili del Tribunale di Brescia.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

10.1 VALORE COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

Lo scrivente, per valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, ha effettuato l'analisi:

- del listino Immobiliare, redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate;
- del Borsino immobiliare Nazionale;
- dei valori di mercato di immobili situati in zone limitrofe e con caratteristiche simili all'immobile staggito.

Il criterio di misurazione adottato è quello della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**

Destinazione	Piano	Zone	Sup. lorda esterna mq	Coeff.di ponderazione	SEL Commerciale mq
Abitazione	Secondo	Giorno/Notte	147.27	100%	147.27
Balcone	Secondo		25.00 7.82	30% 2%	7.50 0.15
Scala			17.42/2	100%	8.71
TOTALE					163.63

Pertanto il valore commerciale risulta il seguente:

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Si reputa che il valore commerciale dell'immobile staggito arrotondato sia pari a:

153'000,00 € (Diconsi euro: Centocinquantatremila/00)

con un'incidenza riferita al mq commerciale pari a: 930,00 €/mq

A dedurre a causa di regolarizzazione edilizia:

153'000,00 – 3'500,00 € = 149'500,00

(Diconsi euro: Centoquarantanovemilacinquecento/00)

N.B: l'immobile è staggito solamente per la quota di 1/2

10.2 VALORE DI REALIZZO

Per la determinazione del **valore di realizzo**, dato le caratteristiche dell'immobile, il moderato aumento delle compravendite, ma non del valore degli immobili all'interno del mercato, lo stato di conservazione, la necessità di immediata vendita, la presenza di opere da sanare, se possibile, con la richiesta di nuovo titolo abilitativo, la presenza di inquilini con diritto personale di abitarlo trascritto in atto, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di ponderazione pari a 0.90 per l'ottenimento del valore di realizzo:

VALUTAZIONE DEL VALORE DI REALIZZO

$149'500,00 \text{ €} \times 0.90 = 134'550.00 \text{ €}$

Arrotondato a 134'000,00 €

(Euro: Centotrentaquattromila/00)