



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**, al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsaed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 162/2020

Nr. 2 Lotti Totali

G.O.P. : **Dott. Davide Foppa Vincenzini**

Anagrafica

Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo di Brescia

Rappresentato dall'Avvocato: Roberto Gorio
via Moretto, 67
25124 Brescia

Esecutato:



Esperto incaricato

Geometra Gozzoli Stefano
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Via Usignolo, 36 – Alfianello (Bs)
Tel/Fax 030 930 56 03
PEC: stefano.gozzoli@geopec.it

F.to digitalmente





Date

Nomina dell'esperto:	20-10-2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	26-10-2020
Accesso agli atti A.d.E. - Ufficio Territoriale di Brescia:	27-10-2020
- servizi catastali	
- servizi di pubblicità immobiliare	
Richiesta A.d.E. ufficio provinciale di Brescia, sussistenza contratti registrati sui cespiti oggetto d'esecuzione:	07-11-2020
Sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione:	16-11-2020 e 03-03-2020
Accesso agli atti presso il comune di Chiari	25-11-2020 e 07-12-2020

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato all'interno di un edificio con nr. 4 unità residenziali.
Ubicazione:	Palazzolo Sull'Oglio (Bs), via Taranto Nr. 18.
Identificativi catastali:	<i>Appartamento:</i> sezione NCT, foglio 38, particella 117, subalterno 27. <i>Garage:</i> sezione NCT, foglio 38, particella 117, subalterno 30.
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	Gli immobili non sono divisibili
Più probabile valore in libero mercato:	210.850,50 euro
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	168.068,40 euro

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è sito in una zona residenziale del comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), nelle cui vicinanze sono in costruzione nuove abitazioni, a pochi chilometri dalle principali arterie di comunicazione, risulta di sufficiente commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.



LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un appartamento al rialzato, con cantina e garage al piano seminterrato all'interno di un edificio con nr. 4 unità residenziali.
Ubicazione:	Palazzolo Sull'Oglio (Bs), via Bari Nr. 16 (ingresso pedonale)
Identificativi catastali:	<i>Appartamento e cantina:</i> sezione NCT, foglio 38, particella 117, subalterno 19. <i>Garage:</i> sezione NCT, foglio 38, particella 117, subalterno 23.
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	Gli immobili non sono divisibili
Più probabile valore in libero mercato:	184.505,10 euro
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	147.604,08 euro

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è sito in una zona residenziale del comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), nelle cui vicinanze sono in costruzione nuove abitazioni, a pochi chilometri dalle principali arterie di comunicazione, risulta di sufficiente commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Sì No
- Conformità catastale Sì No
- Conformità titolarità Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Sì
- Spese condominiali arretrate No Sì
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Sì
- Condizioni limitative No Sì



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 27/10/2020 il sottoscritto geometra Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 29 dicembre 1973 nr. 5166 di rep. Notaio [REDACTED] reg. a [REDACTED] il 31 dicembre 1973 al nr. 10938, trascritto a Brescia in data 26 gennaio 1974 ai nn. 3200/2672 e successivo atto di divisione in data 03 febbraio 1983 nr. 4086/999 di rep. [REDACTED] reg. a C [REDACTED] in data 15 febbraio 1983 al nr. 477, trascritto a Brescia in data 01 marzo 1983 ai nn. 4653/3449.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non risultano iscrizioni ipotecarie nell'ultimo ventennio, come da ispezione eseguita.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 44342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5609/2017 del 05/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 08/05/2020 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 13843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 2132/2020 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà sempre [REDACTED], nata a [REDACTED], alla medesima pervenuti in forza di atto di compravendita in data 29 dicembre 1973 nr. 5166 di rep. [REDACTED], reg. a [REDACTED] il 31 dicembre 1973 al nr. 10938, trascritto a Brescia in data 26 gennaio 1974 ai nn. 3200/2672 e successivo atto di divisione in data 03 febbraio 1983 nr. 4086/999 di rep. Notaio [REDACTED] reg. a [REDACTED] in data 15 febbraio 1983 al nr. 477, trascritto a Brescia in data 01 marzo 1983 ai nn. 4653/3449.



LOTTO 1

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
3.	Audit documentale e Due Diligente.....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	11
3.2	Rispondenza catastale	13
3.3	Verifica della titolarità	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	14
6.	Analisi estimative.....	15
7.	Determinazione del valore	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	18



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Palazzolo Sull'Oglio
QUARTIERE	Quartiere non identificato
VIA	Via Taranto
CIVICO	18

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Appartamento con garage.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Condominio residenziale su più piani con aree comuni.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra ed un piano interrato suddiviso in unità immobiliari a destinazione residenziale e relative pertinenze.
Dimensioni:	Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in una fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal maggior numero di compravendite immobiliari.
Altro	L'unità immobiliare non risulta divisibile.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), in via Taranto Nr. 18 e sono costituite da un appartamento al piano primo con garage al piano seminterrato, all'interno di un complesso condominiale.

All'appartamento si accede attraverso un vialetto pedonale esterno e vano scale comune alle altre unità immobiliari, mentre l'accesso carraio che conduce ai garage si compie mediante uno scivolo condominiale posto ad est del fabbricato.

Dopo il portoncino di ingresso dell'appartamento troviamo un disimpegno (9,50 mq) che confina con la cucina con balcone (12,00 mq) e il soggiorno con balcone (27,00 mq).

Un altro disimpegno (10,95 mq) conduce ai seguenti locali: Un piccolo ripostiglio (2,00 mq), camera A con balcone (16,50 mq), Bagno A (6,60 mq), Camera B (18,30 mq), Bagno B (6,30), Camera C con balcone (18,80 mq).

Al piano interrato è ubicato il garage (30,00 mq).

La struttura portante al piano interrato è costituita da murature in getto di calcestruzzo armato come i solai, mentre ai piani fuori terra le murature sono in laterizio porizzato, solai in laterocemento, tetto piano con gronde in getto di calcestruzzo.



Al piano interrato le partizioni interne sono state eseguite in blocchi cavi di calcestruzzo, pavimentazione in ceramica. La porta di accesso alla cantina e la basculante del garage sono in lamiera zincata e verniciata. L'impianto elettrico è stato realizzato in canalina e scatole portafrutto/derivazione esterne.

Al piano primo le murature sono intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura e/o gres porcellanato. Portoncino d'ingresso cieco, serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle esterne, le porte interne sono in legno tamburate. Impianto elettrico sottotraccia con apparecchi serie civile. Impianto idrico sanitario e di riscaldamento sottotraccia funzionante con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio. Non si è riscontrata la presenza di impianto per la climatizzazione estiva.

Confini immobile

Appartamento	Nord: vuoto Est: vuoto Sud: vuoto Ovest: Vano scale comune e altra unità immobiliare.
Garage	Nord: altra unità immobiliare Est: mappale scivolo comune Sud: mappale altra unità immobiliare Ovest: disimpegno comune



Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 16/11/2020 |
| X Desunto graficamente da: | |
| | x Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| | <input type="checkbox"/> Sopralluogo in loco |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| x SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

Abitazione

Superficie principale m² 137,69

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Balconi	13,49 mq.	0,30	m ²	4,04

Superficie commerciale abitazione m² 141,73

Garage

Superficie principale 35,00 mq. m² 35,00

Superficie commerciale garage m² 35,00



Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano primo (secondo fuori terra).
Ascensore:	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi:	2 <input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 2 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 1. <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: gas metano, non è stato possibile definire se condominiale. Sistema di emissione: radiatori alluminio.
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo



- X Convenzione Urbanistica No
 Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Vincoli ambientali No
 Vincoli paesaggistici No

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Sull'Oglio (Bs) ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

la **non conformità** urbanistica dello stato dei luoghi a quanto autorizzato con la Concessione edilizia nr. 3891 del 21/06/1974.

In quanto vi è una difformità circa la disposizione interna dell'appartamento tra la camera ed il ripostiglio.

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Le difformità, ricadono nell'intervento di cui all'attività nr. 3 (manutenzione straordinaria "leggera") della tabella A – Sezione II D.Lgs 222/2016, si prevede quindi l'applicazione della sanzione € 1.000,00 come previsto dall'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/2001, mediante la presentazione di una CILA.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 1.600,00

Note

- La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.



3.2 Rispondenza catastale

Sezione	Foglio	mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCT	38	117	30	C/6	2	30 mq	82,12 €
NCT	38	117	27	A/2	3	7 vani	777,27 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visura per soggetto;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale 27/10/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

Che a seguito del sopralluogo esperito in loco, le planimetrie catastali risultano **conformi** all’esistente.



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 29 dicembre 1973 nr. 5166 di rep. [REDACTED], reg. a [REDACTED] il 31 dicembre 1973 al nr. 10938, trascritto a Brescia in data 26 gennaio 1974 ai nn. 3200/2672 e successivo atto di divisione in data 03 febbraio 1983 nr. 4086/999 di rep. [REDACTED], reg. a [REDACTED] in data 15 febbraio 1983 al nr. 477, trascritto a Brescia in data 01 marzo 1983 ai nn. 4653/3449.

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, ad eccezione di quanto in seguito riportato.

- ISCRIZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 44342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5609/2017 del 05/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 08/05/2020 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 13843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 2132/2020 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere occupato.

È stata verificata l'esistenza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari in data 29 aprile 2011 al numero 2186 serie 3, di cui si allega la comunicazione ricevuta dall'agenzia delle entrate.

Inizio locazione: 09/05/2011 – Fine locazione: 08/05/2015 – non si sono reperite comunicazioni relative ad eventuali proroghe del contratto.

Si ritiene congruo il canone di locazione, pari ad € 6.360,00 annui.

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

Per le unità immobiliari oggetto di stima, secondo le informazioni raccolte in loco, non risulta costituito condominio e non vi è perciò nominato un amministratore, al quale formalizzare la richiesta di eventuali spese condominiali arretrate.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si invia prendere visione delle difformità edilizie, di cui a pagina 12 del seguente rapporto di stima.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 44342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5609/2017 del 05/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 08/05/2020 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 13843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 2132/2020 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



6 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative



Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Nessuna

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

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

Dal momento che trattandosi di appartamento al terzo piano ed autorimessa in un condominio non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ 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

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre anno 2020, Zona D1, Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs);

- Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2020 – Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs).

Finanziario No

Dei costi No

Le quotazioni degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D1 del comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS), relativi al I semestre dell'anno 2020 e per una maggiore comparazione, anche al listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2020, sempre per la zona del Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs).

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.



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

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

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

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

7 <u>Determinazione del valore</u>

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte:

- Comparati i valori per il comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) zona D1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	Normale	1.150,00 €/mq	1.500,00 €/mq
Box	Normale	610,00 €/mq	750,00 €/mq

- Comparati i valori il listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, per l'anno 2020, zona di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni Civili	Recente	1.240,00 €/mq	1.510,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca della palazzina, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private, dell'immobile oggetto di stima si ritiene di assegnare il valore medio di **€/mq 1.350,00** per l'appartamento ed **€/mq 610,00** per il box/autorimessa.

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

Appartamento: 141,73 mq x 1.350,00 €/mq = **191.335,50 euro** (*centonovantunomilatrecentotrentacinque,50*)

Garage: 35,00 mq x 610,00 €/mq = **21.350,00 euro** (*ventunmilatrecentocinquanta,00*)



8 Riepilogo dei valori di stima

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO 1

€ 191.335,50 + € 21.350,00 = 212.685,50 euro (*duecentododicimilaseicentottantacinque,50*)

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale indicate a pagina 12, per l'importo totale di € 2.600,00 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a **210.085,50 € (duecentodiecimilaottantacinque,50)**

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando 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. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

(210.085,50 euro – 20%) = **168.068,40 euro** (*centosessantottomilasessantotto,40*)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Precisazioni

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori.



LOTTO 2

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	20
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	21
3.	Audit documentale e Due Diligente.....	25
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	25
3.2	Rispondenza catastale	27
3.3	Verifica della titolarità	28
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	28
6.	Analisi estimative.....	29
7.	Determinazione del valore	31
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	32



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Palazzolo Sull'Oglio
QUARTIERE	Quartiere non identificato
VIA	Via Bari
CIVICO	16

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Appartamento con cantina e garage.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Condominio residenziale su più piani con aree comuni.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di un fabbricato a due piani fuori terra ed un piano interrato suddiviso in unità immobiliari a destinazione residenziale e relative pertinenze.
Dimensioni:	Trattasi di unità immobiliare di medie dimensioni.
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in una fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal maggior numero di compravendite immobiliari.
Altro	L'unità immobiliare non risulta divisibile.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Le unità immobiliari oggetto di stima sono situate nel comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), in via Taranto Nr. 16 e sono costituite da un appartamento al piano rialzato con garage al piano seminterrato, all'interno di un complesso condominiale.

All'appartamento si accede attraverso un vialetto pedonale esterno e vano scale comune alle altre unità immobiliari, mentre l'accesso carraio che conduce ai garage si compie mediante uno scivolo condominiale posto ad est del fabbricato.

Dopo il portoncino di ingresso dell'appartamento troviamo un disimpegno (9,20 mq) che confina con la cucina (13,00 mq) e il soggiorno con balcone (30,60mq).

Un altro disimpegno (3,80 mq) conduce ai seguenti locali: Un piccolo ripostiglio (4,20 mq), camera A con balcone (18,10 mq), Bagno (7,90 mq), Camera B (14,00 mq);

Al piano interrato è ubicata una cantina (35,50)** ed il garage (30,00 mq).

La struttura portante al piano interrato è costituita da murature in getto di calcestruzzo armato come i solai, mentre ai piani fuori terra le murature sono in laterizio porizzato, solai in laterocemento, tetto piano con gronde in getto di calcestruzzo.



Al piano interrato le partizioni interne sono state eseguite in blocchi cavi di calcestruzzo, pavimentazione in ceramica. La porta di accesso alla cantina e la basculante del garage sono in lamiera zincata e verniciata. L'impianto elettrico è stato realizzato in canalina e scatole portafrutto/derivazione esterne.

Al piano rialzato le murature sono intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura e/o gres porcellanato. Portoncino d'ingresso cieco, serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle esterne, le porte interne sono in legno tamburate. Impianto elettrico sottotraccia con apparecchi serie civile. Impianto idrico sanitario e di riscaldamento sottotraccia funzionante con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio. Si è riscontrata la presenza di impianto per la climatizzazione estiva nella camera matrimoniale.

****NOTA**

Durante le indagini peritali, si sono riscontrate difformità di carattere urbanistico e catastale, si invita quindi il lettore a prendere visione della sezione dedicata del presente rapporto di valutazione.

Confini immobile

Appartamento	Nord: vano scale e altra unità immobiliare Est: vuoto Sud: vuoto Ovest: vuoto.
Garage	Nord: altra unità immobiliare Est: mappale scivolo comune Sud: mappale altra unità immobiliare Ovest: disimpegno comune



Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno
<input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 16/11/2020 e 03/03/2021 |
| X Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)
<input type="checkbox"/> Sopralluogo in loco |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| x SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Il Calcolo delle superfici viene svolto secondo l'Allegato C del DPR 138/90

Abitazione

Superficie principale m² 120,74

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile		
Balconi	7,70 mq.	0,30	m ²	2,31
Cantina	41,76	0,25	m ²	10,44

Superficie commerciale abitazione **m² 133,49**

Garage

Superficie principale 35,00 mq. m² 19,38

Superficie commerciale garage **m² 19,38**



Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano primo (secondo fuori terra).
Ascensore:	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi:	1 <input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 0 <input checked="" type="checkbox"/> Vasca N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: gas metano, non è stato possibile definire se condominiale. Sistema di emissione: radiatori alluminio.
Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo



- Convenzione Urbanistica No
 Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Vincoli ambientali No
 Vincoli paesaggistici No

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Sull'Oglio (Bs) ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

la **non conformità** urbanistica dello stato dei luoghi a quanto autorizzato con la Concessione edilizia nr. 3891 del 21/06/1974.

In quanto si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1- Disposizione interna dell'appartamento tra atrio e soggiorno con conforme;
- 2- Prospetti esterni; non è stato realizzato il balcone sul prospetto sud, che avrebbe dovuto comunicare con la cucina, dove attualmente è presente una finestra e non una porta finestra come indicato in progetto;
- 3- La cantina nell'interrato, non risulta essere mai stata autorizzata; anche le finestre esterne alla quota del pavimento esterno non risultano autorizzate.

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate si ritiene necessario la redazione di apposito permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Il redattore dovrà avvalorare la cosiddetta doppia conformità urbanistica. Dimostrando che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera difforme, sia al momento della presentazione della domanda.

Da colloquio intercorso telefonicamente a causa delle restrizioni per il covid-19, con l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), le opere difformi riscontrate, eseguite contestualmente all'epoca edificatoria originaria, parrebbero possedere la doppia conformità.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di Legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del DPR 380/2001 (non inferiore ad € 516,00). Si precisa che per l'intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.



Per dare adito alle regolarizzazioni sopra riportate, il professionista incaricato oltre che a redigere e depositare idonea richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, dovrà eseguire una verifica di conformità statica e antisismica delle opere difformi.

Per tali competenze professionali si stima un importo pari ad € 6.000,00

Note

- La due diligenze edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.
- Considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, la natura del compendio immobiliare oggetto di stima, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico abilitato di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
 Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, per concordare e coordinare le eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato dei luoghi, monetizzazioni, sanzioni, etc.

3.2 Rispondenza catastale

Sezione	Foglio	mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCT	38	117	19	A/2	3	5,5 vani	610,71 €
NCT	38	117	23	C/6	2	18 mq	49,27 €

Elenco documentazione visionata e allegata:

- visura per soggetto;
- planimetrie catastali;

Data verifica catastale 27/10/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

Che a seguito del sopralluogo esperito in loco, le planimetrie catastali risultano **non conformi** all'esistente.

Determinazione spese e sanzioni per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

Per dare adito alla regolarizzazione catastale, è necessaria idonea pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

Per tale competenza professionale si stima un importo pari ad € 1.000,00.

La regolarizzazione catastale è di fatto condizionata e subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria e quindi alla legittimazione urbanistico edilizia.



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

I beni oggetto di stima sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita in data 29 dicembre 1973 nr. 5166 di rep. [REDACTED], reg. a [REDACTED] il 31 dicembre 1973 al nr. 10938, trascritto a Brescia in data 26 gennaio 1974 ai nn. 3200/2672 e successivo atto di divisione in data 03 febbraio 1983 nr. 4086/999 di rep. [REDACTED], reg. a [REDACTED] in data 15 febbraio 1983 al nr. 477, trascritto a Brescia in data 01 marzo 1983 ai nn. 4653/3449.

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, ad eccezione di quanto in seguito riportato.

- ISCRIZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 44342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5609/2017 del 05/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 08/05/2020 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 13843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 2132/2020 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere occupato.

È stata verificata l'esistenza di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari in data 06 marzo 2019 al numero 1064 serie 3, di cui si allega la comunicazione ricevuta dall'agenzia delle entrate.

Inizio locazione: 01/03/2019 – Fine locazione: 01/03/2023.

Si ritiene congruo il canone di locazione, pari ad € 4.560,00 annui.

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

Per le unità immobiliari oggetto di stima, secondo le informazioni raccolte in loco, non risulta costituito condominio e non vi è perciò nominato un amministratore, al quale formalizzare la richiesta di eventuali spese condominiali arretrate.

Tra gli oneri a carico dell'acquirente si invia prendere visione delle difformità edilizie, di cui a pagina 26 e 27 del seguente rapporto di stima.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 10/10/2017 - Registro Particolare 7209 Registro Generale 44342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5609/2017 del 05/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 08/05/2020 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 13843 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE APPELLO BRESCIA Repertorio 2132/2020 del 27/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



6 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.



Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Nessuna

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

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

Dal momento che trattandosi di appartamento al terzo piano ed autorimessa in un condominio non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ 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

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre anno 2020, Zona D1, Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs);

- Listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia – anno 2020 – Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs).

Finanziario No

Dei costi No

Le quotazioni degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D1 del comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS), relativi al I semestre dell'anno 2020 e per una maggiore comparazione, anche al listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia per l'anno 2020, sempre per la zona del Comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs).

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.



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

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

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

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

7 <u>Determinazione del valore</u>

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte:

- Comparati i valori per il comune di Palazzolo Sull'Oglio (BS) zona D1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	Normale	1.150,00 €/mq	1.500,00 €/mq
Box	Normale	610,00 €/mq	750,00 €/mq

- Comparati i valori il listino immobiliare edito da Pro Brixia, azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia, per l'anno 2020, zona di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni Civili	Recente	1.240,00 €/mq	1.510,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca della palazzina, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private, dell'immobile oggetto di stima si ritiene di assegnare il valore medio di **€/mq 1.350,00** per l'appartamento ed **€/mq 610,00** per il box/autorimessa.

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

Appartamento: 133,49 mq x 1.350,00 €/mq = **180.211,50 euro** (*centottantamiladuecentoundici,50*)

Garage: 19,38 mq x 610,00 €/mq = **11.809,60 euro** (*undicimilaottocentonove,60*)



8 Riepilogo dei valori di stima

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO 2

€ 180.211,50 + € 11.809,60 = 192.021,10 euro (*centonovantaduemilaventuno,10*)

Al valore sopra ottenuto, vanno detratte le spese di regolarizzazione urbanistica indicate a pagina 26 e 27, per l'importo totale di € 7.516,00 ottenendo in conclusione il valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione pari a **184.505,10 € (centottantaquattromilacinquecentocinque,10)**

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando 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. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 2

(184.505,10 euro – 20%) = **147.604,08 euro (centoquarattasettemilaseicentoquattro,08)**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Precisazioni

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori.



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145, 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 ne 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.

F.to Digitalmante



Data rapporto valutazione: 23/03/2021



Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Documentazione fotografica - lotto 1;
 2. Estratto mappa catastale - lotto 1;
 3. Planimetrie catastali - lotto 1;
 4. Visura catastale – lotto 1;
 5. Ispezione Ipotecaria – lotto 1;
 6. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 1;
 7. Valori OMI zona D1 – Palazzolo Sull’Oglio (Bs) – Per il Lotto 1;
 8. Valori ProBrixia – Listino Borsa Immobiliare di Brescia – Comune di Palazzolo Sull’Oglio (Bs) – Per il Lotto 1;
 9. Contratto d’affitto interessante l’immobile del Lotto nr. 1;
-
10. Documentazione fotografica - lotto 2;
 11. Estratto mappa catastale - lotto 2;
 12. Planimetrie catastali - lotto 2;
 13. Visure catastali – lotto 2;
 14. Ispezioni Ipotecarie – lotto 2;
 15. Titoli abilitativi edilizi visionati – lotto 2;
 16. Valori OMI zona D1 – Palazzolo Sull’Oglio (Bs) – Per il Lotto 2;
 17. Valori ProBrixia – Listino Borsa Immobiliare di Brescia – Comune di Palazzolo Sull’Oglio (Bs) – Per il Lotto 2;
 18. Contratto d’affitto interessante l’immobile del Lotto nr. 1;
-
19. Relazione notarile