

# ***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

*PER IMMOBILI RESIDENZIALI*

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 118/2016**

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

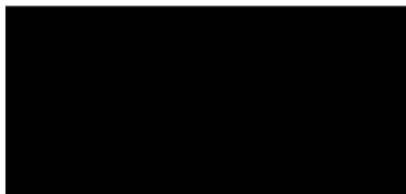
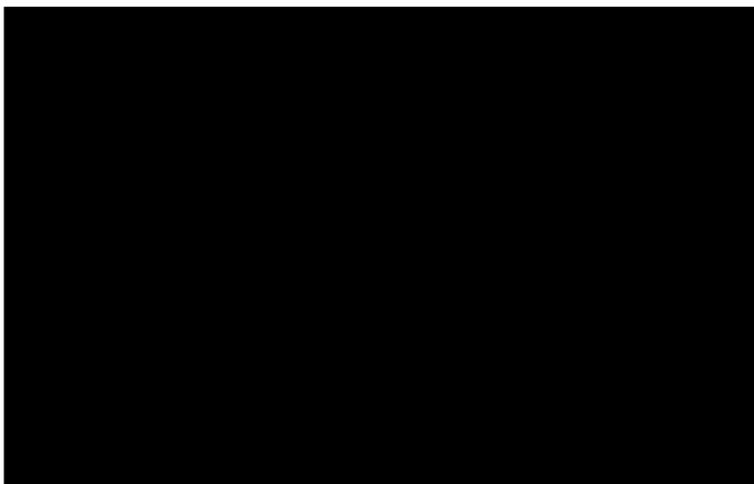
Giudice delegato: **Dott.ssa Vincenza Agnese**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall' Avvocato

Esecutato:

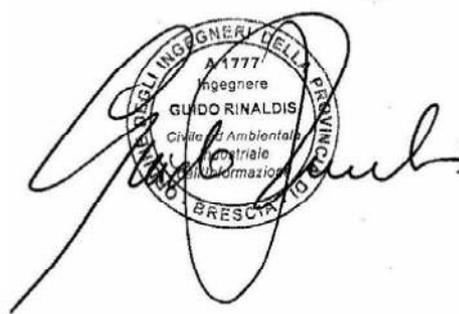


Esperto incaricato

**Dott. Ing. Guido Rinaldis**

Via Della Palazzina n° 24/B  
Città 25124 Brescia  
CF RNLGDU59M26B157I  
P.IVA 03273740179  
Tel 0303534812  
Fax 0303534812  
Cell 3356098756  
Mail guidorinaldis@libero.it  
Pec guido.rinaldis@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 1777  
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia nr. 738



Timbro e firma

**Date**

Nomina dell'esperto : 24/05/2016  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 16/06/2016  
Data della consegna del rapporto di valutazione : 07/10/2016  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 09/11/2016

**INDICE RELAZIONE:**

- LOTTO 1 pag. 03
- LOTTO 2 pag. 107
- LOTTO 3 pag. 219
- LOTTO 4 pag. 297
- LOTTO 5 pag. 392
- LOTTO 6 pag. 492
- LOTTO 7 pag. 573
- LOTTO 8 pag. 660
- LOTTO 9 pag. 740
- LOTTO 10 pag. 817
- LOTTO 11 pag. 890
- ALLEGATO FINALE pag. 973



**Identificazione del lotto****LOTTO 1 di 11****(rif. numerazione beni immobili pignorati: n.13+15)**

Descrizione sintetica	Villa residenziale bifamiliare con annesso giardino di proprietà
Ubicazione	Comune di Passirano (BS), via San Marco n°5/B (località Camignone)
Identificativi catastali	- Sezione NCT Foglio 1 Particella 4275 subalterno 1 Piano T-1 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita Catastale Euro 604,25 (abitazione);  - Sezione NCT Foglio 1 Particella 4275 subalterno 3 Piano S1 Categoria C/6 Classe 1 mq. 66 Rendita Catastale Euro 122,71 (autorimessa);  - <i>Sezione NCT Foglio 1 Particella 4275 subalterno 5 Piano S1-T</i> <i>(Bene Comune Non Censibile - Area di manovra e corsia di accesso alle</i> <i>autorimesse comune ai sub.1-2-3-4);</i>
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile	NON divisibile

**Più probabile valore in libero mercato € 290.000,00****Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 233.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Passirano (BS), via San Marco n° 5/B, questa localizzata nella frazione di Camignone zona periferica del paese. Trattasi di una villa bifamiliare a due piani fuori terra, circondata da modesto giardino di proprietà e con annesso piano seminterrato, nel sono ubicati in un unico locale la zona cantina, lavanderia, oltre all'autorimessa; il tutto edificato in forza del Permesso di Costruire n.81/2010 rilasciata dal Comune di Passirano in data 27/10/2010 (vedasi **allegato n. 7**), i lavori sono iniziati in data 14/02/1011, prima variante D.I.A. n.19/2011 prot.3619 del 16/03/2011, P.d.C. volturato alla attuale proprietaria Edil Fm S.r.l. in data 23/03/2011, proroga del P.d.C del 30/01/2014, seconda variante D.I.A. n.71/2014 prot. 8304 del 13/08/2014 e a seguito della fine dei lavori in data 24/10/2014, veniva protocollata la domanda per il rilascio dallo stesso Comune il Certificato di Agibilità in data 28/10/2014 (vedasi **allegato n. 8**). L'accesso pedonale alla villa avviene attraverso un cancello di ingresso in ferro cieco, munito di citofono, cancello che immette nel giardino di proprietà che si sviluppa sul fronte Est dell'immobile; attraverso un vialetto pavimentato in piastrelle rettangolari in grès porcellanato, si giunge al portico antistante che si estende per tutto il fronte della porzione di villa, ove sono posti il portoncino di ingresso e un'ampia vetrata scorrevole laterale. L'accesso carraio avviene dalla via San Marco, a mezzo di cancello in ferro a due ante motorizzato. Il giardino di proprietà, si sviluppa frontalmente a Est dell'edificio ed è recintato lungo la via pubblica con muretto basso in calcestruzzo intonacato e tinteggiato con soprastante ringhiera in ferro. La corte esterna di proprietà si estende anche oltre il cancello pedonale e ricomprende un'area non delimitata ma di fatto ad uso di parcheggio privato.



Il piano terra della villa, dedicato alla zona giorno, è composto da un ampio soggiorno-cottura, illuminato da serramento scorrevole sul fronte Est e da porta finestra sul lato Ovest che da sul balcone perimetrale retrostante in affaccio al corsello per l'ingresso alle autorimesse; dal soggiorno tramite disimpegno, si accede al bagno di servizio, con lavabo e sanitari, e alla scala che collega il piano terra al piano seminterrato; al piano primo, a cui si accede dal soggiorno a mezzo di rampa a elle rivestita in marmo di botticino che corre longitudinalmente lungo il muro in comune di separazione fra le due porzioni di villa, si accede, a mezzo disimpegno, a tre camere da letto di cui una matrimoniale con annesso ripostiglio, e due singole, oltre a un bagno padronale munito di doccia e sanitari in porcellana, oltre al termoarredo integrativo al riscaldamento a pavimento; tutte le camere sono areoilluminare da porte finestre e accedono ai balconi perimetrali muniti di ringhiere in ferro a tondi orizzontali e corrimano tubolare a sezione tonda.

Le finiture interne sono di buona qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, portoncino di ingresso blindato laccato liscio all'interno e pantografato, serramento esterno alzante-scorrevole in legno laccato con vetro camera da 70 mm., porte finestre e finestre a battente dello stesso materiale, ante d'oscuro in legno laccato rosso spessore 30 mm, porte interne in laminato beige finto legno, pavimentazione al piano terra e piano primo in piastrelle di grès porcellanato 30x60 cm, bagni in grès porcellanato e ceramiche di rivestimento, nei balconi al piano primo la pavimentazione risulta in grès porcellanato come nel porticato di ingresso al piano terra; il locale del seminterrato è unico con l'autorimessa, con accesso alla medesima che avviene tramite basculante in lamiera verniciata, con pavimento industriale in calcestruzzo al quarzo, senza alcuna separazione dei locali e munito sul lato Est di bocche di lupo su muro di perimetro in pannelli in cls prefabbricato; le aperture delle bocche di lupo hanno serramenti a battente in alluminio che portano luce ed aria da griglie ricavate al piano terra in corrispondenza del pavimento del portico.

Le gronde e il portico sono con struttura in legno lamellare colore legno chiaro, come tutti i soffitti interni sono in legno a vista con travetti a sezione rettangolare di colore legno chiaro.

La copertura è piana e rivestita, come le gronde, con lattoneria nervata in alluminio.

Il riscaldamento è autonomo con pannelli radianti a pavimento nei locali di abitazione, produzione di acqua calda e sanitaria con caldaia a gas metano, impianti in genere (idrosanitario e elettrico) sono in ottimo stato.

Il fabbricato che compone la villa si affaccia sui tre fronti dello stesso e con aperture poste sui lati Est e Ovest, risultando quindi ben ventilato e soleggiato, con i locali di abitazione orientati ortogonalmente rispetto l'asse elioteramico.

Le condizioni dell'alloggio denotano un buono stato di manutenzione.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in buono stato di manutenzione, **ad esclusione del giardino che risulta incolto**, e non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.

**Le condizioni descritte conferiscono una buona commerciabilità all'immobile.**



### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 25
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 6
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### Limitazioni

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

1. CONVENZIONE URBANISTICA IN DATA 3/12/2010 N.RI117790/35592 DI REP. NOTAIO DARIO AMBROSINI;
2. SERVITU' DI EDIFICARE A CONFINE TRASCRIITA A BRESCIA IN DATA 24/02/2011 N.RI 7786/4702;
3. IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE [REDACTED] IN DATA 25/02/2011 AI N.RI 8037/1732;
4. DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA TRASCRIITA A BRESCIA IN DATA 14/11/2014 AI N.RI 36589/24425 A FAVORE DEI SIG.RI [REDACTED]  
[REDACTED];
5. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 22/10/2015 AI N.RI 36138/6362 A FAVORE DI EDIL 2000 S.P.A.;
6. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 6/10/2015 AI N.RI 33598/5901 A [REDACTED];
7. IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 22/10/2015 AI N.RI 36107/6359 A FAVORE DI [REDACTED];
8. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCRIITTO A BRESCIA IN DATA 4/02/2016 AI N.RI 4077/2562.



## Indice - Lotto 1

1. Inquadramento dell'immobile .....	8
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	13
3. Audit documentale e Due Diligence .....	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	19
3.2 Rispondenza catastale .....	22
3.3 Verifica della titolarità .....	24
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	26
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	27
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	28
7. Analisi estimativa .....	29
8. Riepilogo dei valori di stima.....	33
9. Dichiarazione di rispondenza .....	34
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	35
11. Bibliografia .....	36
12. Allegati al rapporto di valutazione .....	37
Note di riferimento (*) .....	

(\*) - Le "Note di riferimento", esplicative, rimangono uniche alla fine dei Lotti relazionati.



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

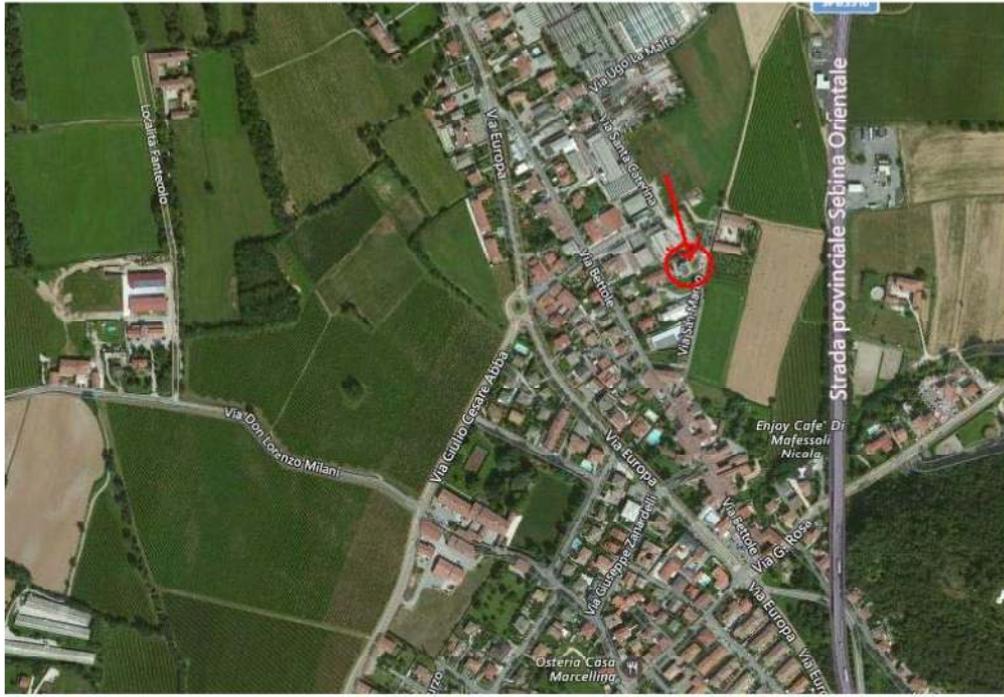
- |  |   |               |
|--|---|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : | BRESCIA       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : | PASSIRANO     |
| <input type="checkbox"/> Frazione              | : |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Località   | : | CAMIGNONE     |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             | : |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | VIA SAN MARCO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : | 5/B           |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" 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<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- 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

### Descrizione sintetica

<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: MURI E PILASTRI IN CA E MURATURA IN LATERIZIO
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: LATEROCEMENTO
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: PANNELLI IN LAMIERA GRACATA SANDWIC
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: MURATURA IN TERMOLATERIZIO FUORI TERRA
<input checked="" type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: CAPPOTTO
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: TAVOLATI IN LATERIZIO
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: IN LEGNO LACCATO
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: IN LAMINATO
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: IN GRES PORCELLANATO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: CON ELEMENTI IN CERAMICA
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: NUOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: NUOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: SOLO PREDISPOSIZIONE
<input checked="" type="checkbox"/> Altri impianti	: PANNELLO SOLARE TERMICO
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: PER L'INTERO FABBRICATO
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: INTONACO E TINTEGGIATURA
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 02
<input type="checkbox"/> Altro	:



**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>

**Altro**



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

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

L'unità immobiliare oggetto di procedura è, come precisato, una villa residenziale bifamiliare con annesso giardino di proprietà a due piani **di recente costruzione**, composto da soggiorno e cottura, doppi servizi, tre camere da letto, portico e terrazzi, sottostante piano seminterrato comprendente l'autorimessa. Le finiture interne, di recente realizzazione come tutto l'immobile, sono di buona qualità con pareti intonacate al civile e tinteggiate, portoncino di ingresso blindato e laccato, serramenti esterni in legno laccato con doppi vetri, scuri in legno laccato, porte interne in laminato, pavimentazione in grès porcellanato per quanto riguarda gli esterni, il soggiorno e le camere e i disimpegni, mentre sono in piastrelle di ceramica e monocottura nei bagni; i bagni presentano finiture ceramiche di rivestimento e sono dotati di sanitari di buon pregio.

La pavimentazione del locale autorimessa e di tutto il seminterrato risulta con un pavimento industriale in cls al quarzo, con accesso che avviene tramite basculante in lamiera verniciata.

Il riscaldamento autonomo con pannelli radianti a pavimento, produzione di acqua calda e sanitaria con caldaia a gas metano, impianti in genere (idrosanitario e elettrico) quasi nuovi.

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario PASSIRANO

Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati

Identificativo  Sezione NCT  
 Fg.1, Particella 4275  
 Subalterno 1-3

#### Confini

Indicare i confini catastali

Nord Fg.1 Particella 4275 Sub.2-4  
 Sud Fg.1 Particella 1050  
 Est Strada Comunale Via S.Marco, Particella 4278  
 Ovest Fg.1, Particella 4144

#### Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Diretto in loco  Solo esterno

Desunto graficamente da:

Collaboratore

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

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 14/09/2016



**Criterio di misurazione**

- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
- SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale	m <sup>2</sup>	<u>129,06</u>	
Superficie secondarie			Indice mercantile <sup>35</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	<u>26,60</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	<u>12,77</u>	<u>50</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	<u>64,15</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	<u>137,00</u>	<u>10</u> %
<input checked="" type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup>	<u>253,39</u>	<u>5</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____,____	___ %
<input type="checkbox"/> Locale caldaia	m <sup>2</sup>	____,____	___ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

<b>m<sup>2</sup> 207,19</b>
-----------------------------





Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

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

Se presente indicare se

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

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) 2
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) 2
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) 2
- Assente

Antifurto

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

Pannelli solari (fotovoltaico)

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

Impianto geotermico

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

Domotica

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



**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>

- Minimo<sup>47</sup>  
 Medio<sup>48</sup>  
 Massimo<sup>49</sup>

**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

- Minimo<sup>51</sup>  
 Medio<sup>52</sup>  
 Massimo<sup>53</sup>

**Classe energetica (allegato 14)**

- 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**<sup>54</sup>       Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>

- Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>       Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>60</sup>  
 Massimo<sup>61</sup>

- Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>       Minimo<sup>63</sup>  
 Medio<sup>64</sup>  
 Massimo<sup>65</sup>

- Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>       Minimo<sup>67</sup>  
 Medio<sup>68</sup>  
 Massimo<sup>69</sup>

- Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>       Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

**Altro**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si affaccia sui fronti Est e Ovest dello e con aperture su ognuno dei sopraccitati lati, risultando quindi ben ventilato e soleggiato, con i locali di abitazione orientati ortogonalmente rispetto l'asse eliotermico.

Le condizioni dell'alloggio denotano un buono stato di manutenzione interno.

Le condizioni generali dell'edificio risultano a loro volta in buono stato di manutenzione, **ad esclusione del giardino che risulta incolto**, non si sono rilevati segni di ammaloramento, umidità e cavillature delle pareti dell'edificio.



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### 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 Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente : domanda nr.10841 del 28-10-2014  
(silenzio assenso)
- Assente
- Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA

Fonte documentazione visionata UFFICIO TECNICO COMUNE DI PASSIRANO

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 01/08/2016



### Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico   | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente<br><input type="checkbox"/> Adottato  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No<br><input checked="" type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione<br><u>Atto Notaio Dario Ambrosini del 3/12/2010 n.117790/35592</u> |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori       | <input type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto   |

### Limitazioni urbanistiche

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si se Si quali |

### Altro

SERVITU' DI EDIFICARE A CONFINE, IN DEROGA ALLE DISTANZE LEGALI LUNGO TUTTO IL CONFINE DELL'EX MAPPALE 4236 (OGGI MAPPALE 1050), TRASCRITTA A BRESCIA IN DATA 24/02/2011 N.RI 7786/4702.

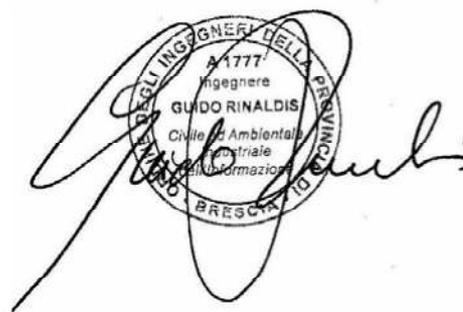


## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PASSIRANO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', '1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile, Ambientale, Industriale, Informazione'.

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

### Note



### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio	<b>1</b>	Sezione	<b>NCT</b>	particella	<b>4275</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. <b>1</b>	Categoria <b>A/2</b>	Classe	<b>04</b>	Consistenza	<b>6,5 vani</b>	Rendita	<b>€ 604,25</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Sub. <b>3</b>	Categoria <b>C/6</b>	Classe	<b>01</b>	Consistenza	<b>66 m<sup>2</sup></b>	Rendita	<b>€ 122,71</b>

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio  
 Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

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) 18/07/2016

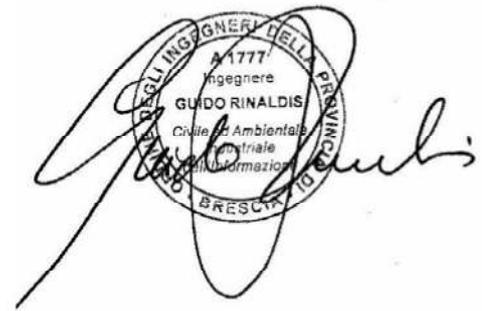


**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. Ing. Guido Rinaldis**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al **nr. 1777**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 1777', 'Ingegnere', 'GUIDO RINALDIS', 'Civile e Ambientale', 'Tribunale', 'Informazioni'. The signature is written in a cursive style and overlaps the stamp.

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

**Note**



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : DOTT. AMBROSINI DARIO
- Data atto : 11 FEBBRAIO 2011
- Repertorio : 118248
- Raccolta : 35831
- Estremi Trascrizione : 24 FEBBRAIO 2011 BRESCIA NN. 7785/4701

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto : DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : 4 DICEMBRE 1988 BRESCIA AL N. 14, VOL. 1963
- Estremi Trascrizione : 7 DICEMBRE 1988 BRESCIA NN. 33607/22810

- Quota di proprietà  Intera [1/1 ]  
 Parte: indicare la quota [ \_\_\_/\_\_\_ ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto  No  
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà  No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



## Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo : vedi atto di compravendita del  
11 FEBBRAIO 2011 Notaio Ambrosini (All.6)  
 apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesì  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 (copia contratto **All.13**)

- Tipo di contratto: di locazione  
 €/anno 1.800,00 (milleottocento)  
 Rata: n°2 mensili anticipate  
 Durata in anni: 4 (+4 rinnovabile)  
 Scadenza contratto: 30/12/2018 rinnovabile  
 Estremi registrazione: il 12/11/2014 Uff.Terr.Ag.Entrate di Chiari al n.3448 Serie 3T

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

- Sì  
 No se No perché  
le tabelle dei prezzi di riferimento (All.2) indicano: O.M.I. min € 8.200/anno;  
Probrixia min € 6.900/anno; Borsino Immobiliare min € 7.300/anno

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 Entrate (gg/mm/aa): 21/09/2016 e 26/09/2016



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente**



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

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

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente.**



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

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

- In data 24/05/2016 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 16/06/2016 mi recavo presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia per l'esame del fascicolo e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.
- Come da comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata, il sottoscritto perito si è recato mercoledì 14/09/2016 presso l'abitazione oggetto di pignoramento, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima; l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contratto di locazione regolarmente registrato, come in seguito è stato verificato (All.13); avendo avuto la possibilità di poter accedere liberamente ai luoghi oggetto dell'esecuzione, ho potuto verificare e fotografare quanto poi esposto in relazione.
- In data 1/08/2016 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Passirano per l'accesso agli atti e l'esame della documentazione edilizia e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.
- In data 21/09/2016 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Brescia 2, per l'ispezione e il controllo sull'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile oggetto dell'Esecuzione, risultando registrato il contratto di cui all'All.13, depositato all'Ufficio Territoriale di Chiari (Bs).
- In data 26/09/2016 mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chiari, per ritirare la copia del contratto di cui sopra.



## 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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 <sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di Stima <sup>81</sup>

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione <sup>82</sup>

Analisi di regressione <sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

Altro \_\_\_\_\_

Finanziario <sup>84</sup>

Capitalizzazione diretta <sup>85</sup>

Capitalizzazione finanziaria <sup>86</sup>

Analisi del flusso di cassa scontato <sup>87</sup>

Dei costi <sup>88</sup>

Metodo Statistico Matematico

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

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



## **Indagini di mercato.**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il **"Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia n. 1 2015/2016**, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, **la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2015**, e i dati desunti dal **"Borsino Immobiliare.it" (settembre 2016), per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali**.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e **pubblicate da più fonti**.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

## **Metodo statistico matematico (Valutazione Allegato I).**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa



(**Allegato I**) è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati. La deviazione standard fissata in 87 €/mq fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a 1519,00 €/mq e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore pari a € 1519,00 €/mq possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

### **Cost approach (Valutazione Allegato II).**

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione (non dovuti in caso di interventi di edilizia residenziale convenzionata); tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali, comunemente calcolati complessivamente pari a circa il 10% del costo tecnico di costruzione.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato.

**Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo comparativo statistico matematico.**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 01/11

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **1** Sezione **NCT** Mappale **4275**

Subalterno **1** - cat. **A/2** , Classe **4** , consistenza **6,5 vani** e rendita € **604,25**

Subalterno **3** - cat. **C/6** , Classe **1** , consistenza **66 m<sup>2</sup>** e rendita € **122,71**

Il più probabile **valore in libero mercato in base all'analisi statistico matematico** viene di fatto quantificato in € **290.000,00** diconsì Euro **duecentonovantamila/00** (vedasi analisi estimativa **allegato I** )

Il più probabile **valore in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € **248.868,00** diconsì Euro **duecentoquarantottomilaottocentosessantotto/00** (vedasi analisi estimativa **allegato II** )

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **232.000,00** diconsì Euro **duecentotrentaduemila/00**

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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



## 9. Dichiarazione di rispondenza

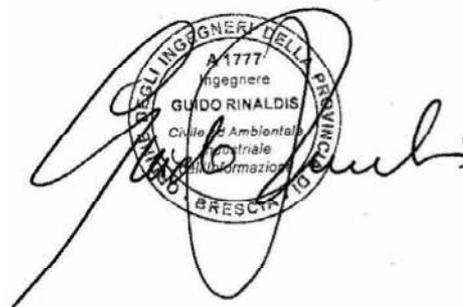
Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

Iscritto all'Ordine degli: **Ingegneri della Provincia di Brescia**

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

### DICHIARA

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



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 22/09/2016



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

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Prezzi di riferimento
3. Analisi dei costi – Cost Approach (allegato II)
4. Elaborati fotografici degli esterni
5. Elaborato fotografico degli interni
6. Copia atto di provenienza
7. Copia titoli autorizzativi
8. Copia abitabilità
9. Estratti strumenti urbanistici
10. Estratto mappa catastale
11. Schede catastali
12. Visura storica per immobile
13. Copia contratto di locazione
14. Copia Attestato di Prestazione Energetica



## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*



**12. Allegati al rapporto di valutazione****1. ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (ALLEGATO I)**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>			
Analisi Estimativa I			
€/mq minimo	€/mq max		valore medio
1925,00	2075,00	Pro Brixia	2000,00
1250,00	1450,00	Osservatorio Immobiliare	1350,00
1121,00	1293,00	Borsino Immobiliare	1207,00
		<b>Valore medio</b>	<b>1519,00</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>87,00</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 1432,00	€ 1519,00	€ 1606,00
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 1519,00</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>207,19</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>314.513,66</b>

L'immobile, come descritto, si presenta attualmente con alcune caratteristiche di finitura non allineate alle condizioni medie che garantiscono una valutazione allineata al valore di mercato fissato, quali:

- giardino incolto;
- basculante non verniciata;
- porte interne in laminato;
- autorimessa non adeguatamente finita.

**Si riduce quindi il valore sopra calcolato, portandolo a un valore di mercato pari a € 290.000,00 (diconsi euro duecentonovantamila)**



## 2. PREZZI DI RIFERIMENTO

Stime immobili - prezzo casa - prezzi case - Probrixia - Borsa Immobiliare

<http://probrixia.stimeimmobili.it/stima/stimagen/view>

[Home](#) - [Contatti](#) - [Servizi utenti registrati](#)

[Dati utente](#) - [Documenti](#) - [Conto](#) - [Servizi](#) - [Acquista](#) - [Esci](#)



### Riepilogo documento

Documento: **14802-7163 del 19.09.2016 08:26**  
 Listino: **Numero 1 Anno XXI ottobre 2015 - aprile 2016**  
 Comune: **Passirano (BS)**  
 Tipo immobile: **Abitazioni**

Stampa

#### Passirano

Valori	Massimo	Minimo
<b>Nuovo:</b>	<b>1.950 €/Mq.</b>	<b>1.800 €/Mq.</b>
Recente:	1.650 €/Mq.	1.350 €/Mq.
Agibile 1:	1.050 €/Mq.	750 €/Mq.
Agibile 2:	690 €/Mq.	630 €/Mq.
Da ristrutturare:	570 €/Mq.	510 €/Mq.
Rendimento locativo	3,63 %	2,79 %

#### Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

**Nuovo:** immobili da 0 (max 2016) a 5 (min 2011) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle strutture che nelle finiture, comprese le parti comuni.

**Recente:** immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2006) a 20 (min 1996) anni.

**Agibile 1:** immobili con vetustà da 30 (max 1986) a 40 (min 1976) anni.

**Agibile 2:** immobili con vetustà da 50 (max 1966) a 60 (min 1956) anni.

**Da ristrutturare:** immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1946) a 80 anni (min 1936) anni.

I valori degli immobili in classe energetica "A" e "B" sono soggetti ad un aumento, rispettivamente, pari a 250,00 Euro/mq e 125,00 Euro/mq.

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

### Suggerimenti

Questo documento non è più modificabile ma solamente visualizzabile.

Per ulteriori informazioni suggeriamo di vedere le avvertenze e le modalità di consultazione del listino.

[Clicca qui per visualizzare il documento.](#)

[Help](#) [Stima listino](#) [Step finale](#)

ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia Via Einaudi, 23 25121 Brescia tel. 030.3725328 p.fax: 02714450984

[Condizioni di vendita](#) - [Credits](#) - [Privacy](#) - [Cookie policy](#)





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: PASSIRANO

Fascia/zona: Periferica/CAMIGNONE E ZONA ARTIGIANALE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1250	L	3,3	4	N
Abitazioni civili	<b>Ottimo</b>	1350	<b>1600</b>	L	4	4,7	N
Autorimesse	NORMALE	510	580	L	1,8	2,1	N
Box	NORMALE	560	650	L	2,1	2,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	410	455	L	1,3	1,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	295	335	L	0,9	1,1	N
<b>Ville e Villini</b>	<b>NORMALE</b>	<b>1250</b>	<b>1450</b>	L	<b>3,8</b>	<b>4,7</b>	N





Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	948	1.035	1.121	2,6	3,0	3,4	3,5%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.207	1.315	1.423	3,4	3,9	4,3	3,5%
Ville e Villini (In buono stato)	1.121	1.207	1.293	3,4	3,9	4,3	3,9%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	948	1.035	1.121	3,4	3,9	4,3	4,5%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	457	487	517	1,7	1,7	1,7	4,2%
Box (In buono stato)	500	539	578	1,7	1,7	1,7	3,8%
Posti auto coperti (In buono stato)	362	384	405	0,9	0,9	0,9	2,7%
Posti auto scoperti (In buono stato)	263	280	297	0,9	0,9	0,9	3,7%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	397	444	491	1,7	2,2	2,6	5,8%
Capannoni tipici (In buono stato)	491	556	621	2,6	3,0	3,4	6,5%
Laboratori (In buono stato)	552	612	673	2,6	3,0	3,4	5,9%
Magazzini (In buono stato)	474	526	578	2,6	3,0	3,4	6,9%
Negozi (In buono stato)	905	1.013	1.121	4,3	4,7	5,2	5,6%

## 2. ANALISI DEI COSTI (ALLEGATO II)

<b>ANALISI DEI COSTI – COST APPROACH</b>		
Analisi Estimativa II		
DATI TECNICO ECONOMICI MQ		

Superficie Lorda di pavimento principale (mq)	129,06	
<b>COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE (€/mq)</b>	1000,00	
Costo tecnico di costruzione SLP principale		€ 129.060,00

<b>TOTALE Vkt</b>	<b>€</b>	<b>129.060,00</b>
-------------------	----------	-------------------

Oneri U1 + U2 + costo costruzione		€ 4.655,00
Oneri professionali		€ 12.906,00
Vm suolo		€ 64.530,00
Interesse passivo		€ 4.517,00

<b>Valore di costo di produzione totale</b>	<b>€</b>	<b>215.668,00</b>
Utile imprenditore immobiliare		€ 33.200,00

<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€</b>	<b>248.868,00</b>
---------------------------	----------	-------------------



## 4. ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI ESTERNI

Vista Sud-Est villa da via S.Marco



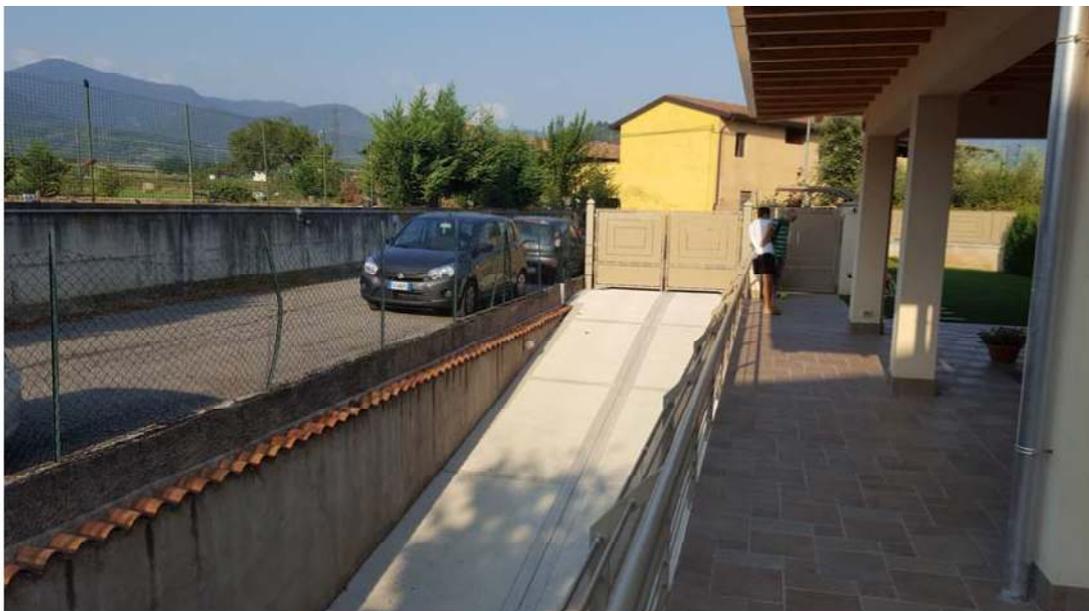
Vista dal giardino di proprietà verso via S.Marco - ingresso pedonale



**Vista prospetto Ovest piano primo villa**



**Vista ingresso carraio comune da Via S.Marco**



**Vista corsello comune accesso autorimesse**



**Vista accesso carraio autorimessa**



## 5. ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI - PIANO TERRA

Vista 1 soggiorno - ingresso



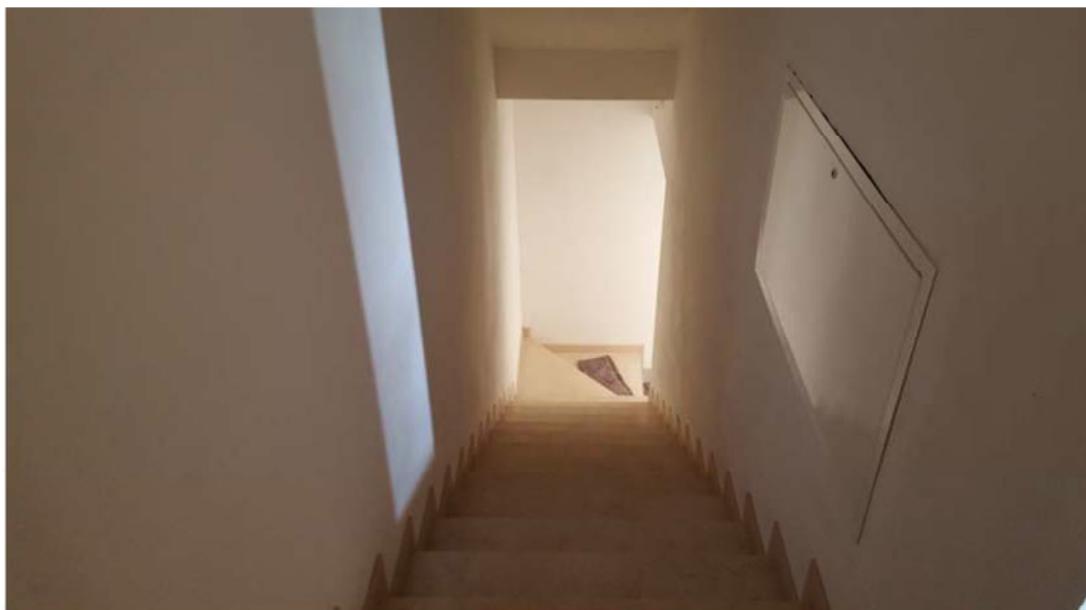
Vista 2 soggiorno - cottura



**Vista 3 soggiorno - accesso scala collegamento p.primo**



**Vista scala collegamento soggiorno piano seminterrato**



**Vista disimpegno zona giorno - bagno di servizio**

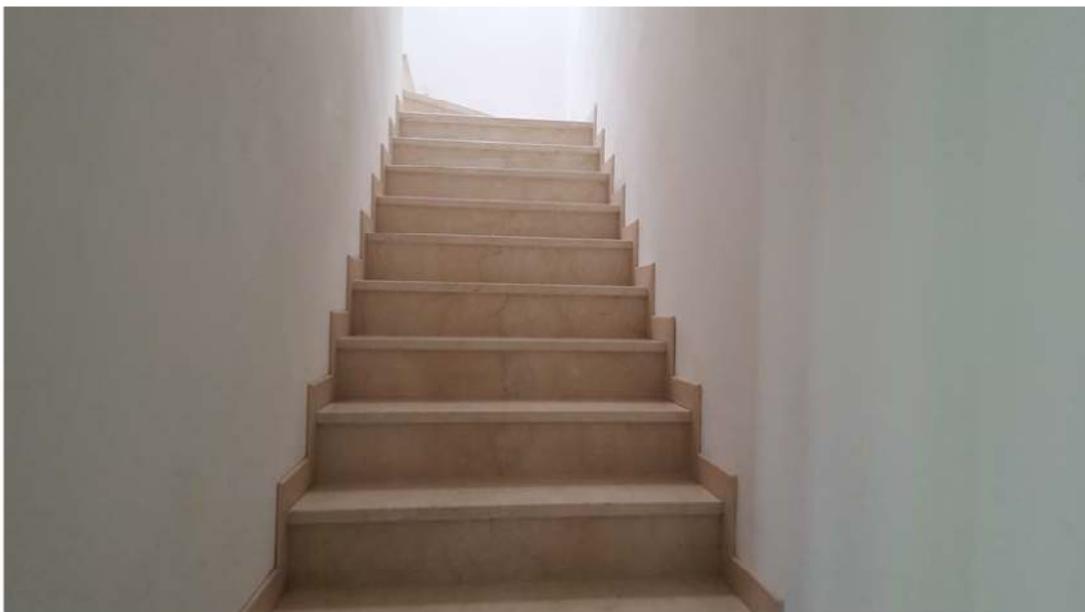


**Vista bagno di servizio**



## 5. ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI - PIANO PRIMO

**Vista scala collegamento soggiorno piano primo**



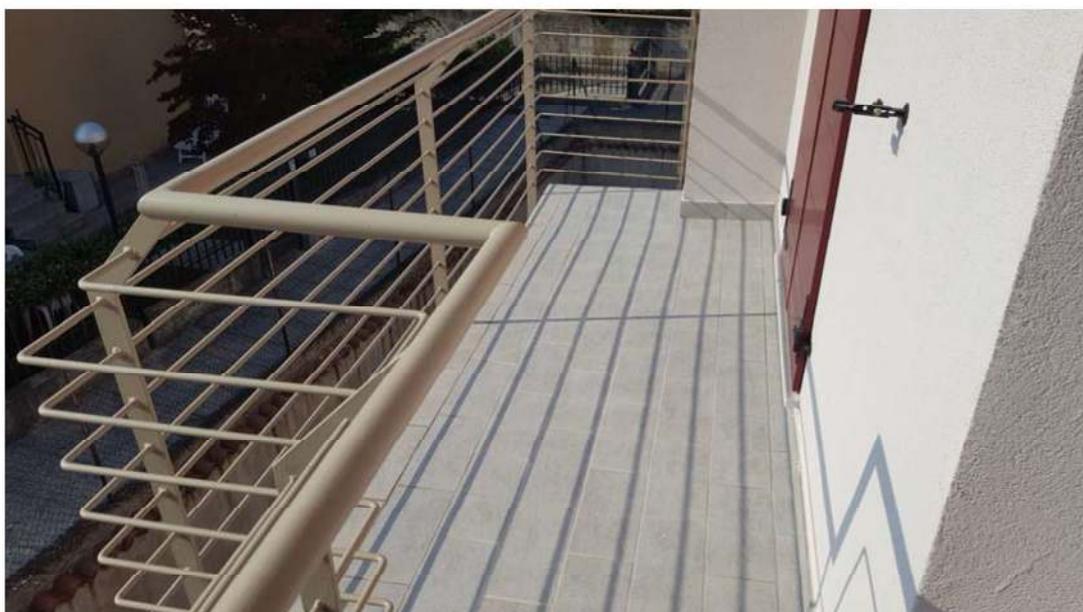
**Vista prima camera singola Ovest**



**Vista seconda camera singola Ovest**



**Vista balcone comune Ovest camere singole**



### Viste camera matrimoniale Est



### Viste bagno principale



## 5. ELABORATI FOTOGRAFICI DEGLI INTERNI - PIANO SEMINTERRATO

**Vista autorimessa**



**Vista serramento bocca di lupo parete Est**

