



TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 698/2019

Giudice delegato: Dott.ssa Liliana Zaccara



COMUNE DI MILZANO



PROVINCIA DI BRESCIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



VIA SCAVI
CODICE FISCALE ZGLMRZ70S09D284X PARTITA IVA 01971410988
TELEFONO E FAX +39 0309111952 E_MAIL mauriziozaglioarchitetto@virgilio.it PEC maurizio.zaglio@archiworldpec.it

MAURIZIO ZAGLIO ARCHITETTO
ROMANI N°3 25015 DESENZANO DEL GARDA (BS)



[REDACTED]

Anagrafica

Creditore precedente

[REDACTED]
Con sede legale in Via [REDACTED]
Comune di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
Con Studio in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]
Residente in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato



Maurizio Zaglio Architetto

Via Scavi Romani n° 3 25015 Desenzano del Garda Brescia

C.F. ZGL MRZ 70S 09D 284X

Telefono e fax +39 0309111952

Mail mauriziozaglioarchitetto@virgilio.it

Pec maurizio.zaglio@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n° n 1642



Timbro e

firma

Date

- Nomina dell'esperto	15	luglio	2021
- Conferimento d'incarico di stima e giuramento	02	agosto	2021
- Data della consegna del rapporto di valutazione	14	novembre	2022
- Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08	febbraio	2022

Identificazione dei lotti**LOTTO n° 1/1**

Il sottoscritto Maurizio Zaglio Architetto procederà a stimare i beni che costituiscono un unico lotto di vendita formato dall'unità immobiliare oggetto del pignoramento, una villetta a schiera al piano seminterrato, terra e primo, giardino pertinenziale con autorimessa e posto auto.

- **Descrizione sintetica** Appartamento in edificio centro storico sviluppato al piano terra e primo;
- **Dati Identificativi** Comune di **Milzano (F216) (BS)**
Sezione urb.NCT Foglio n° **6** Particella n° **92** Sub. n° **3**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **Milzano (F216) (BS)**
Foglio n° **6** Particella n° **92**
- **Indirizzo** VICOLO GIUSEPPE VERDI n° 7 piano T-1
- **Dati del classamento** Rendita EURO **278.37**



Categoria **A/2** Classe **4** Consistenza **5,5 vani**

- **Dati di superficie**

Totale: **133 mq**

Totale escluse aree scoperte: **133 mq**

Intestazione attuale dell'immobile 1

totale intestati: 1

- **Quota di proprietà**

1/1

- **Diritto di proprietà dell'immobile**

piena proprietà - **Divisibilità**
nessuna

- Più probabile valore in libero mercato

80.354/00 €

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

68.301/00 €

- "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Nell'ultimo anno il mercato immobiliare nella zona di Milzano ha registrato alcuni segnali di ripresa, anche se con indici più bassi rispetto all'anno scorso; Se il livello delle compravendite degli immobili risulta in crescita, a preoccupare è la tendenza dei prezzi degli stessi in lieve calo, soprattutto per le abitazioni esistenti; il mercato è sostanzialmente indirizzato ad acquirenti stranieri, che lavorano nelle industrie site nella zona.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia
Conformità catastale
Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____
 Si No se No vedi pagina _____
 Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
pagina _____

No Si se Si vedi

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici
pagina _____

No Si se Si vedi

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

pag. 4

2. Inquadramento dell'immobile

pag. 4



3. <u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>	pag. 7
4. <u>Audit documentale e Due Diligence</u>	pag. 9
4.1. <u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	pag. 9
4.2. <u>Rispondenza catastale</u>	pag. 10
4.3. <u>Verifica della titolarità</u>	pag. 11
5. <u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	pag. 11
6. <u>Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente</u>	pag. 12
7. <u>Analisi estimativa</u>	pag. 14
8. <u>Riepilogo dei valori di stima</u>	pag. 15
9. <u>Dichiarazione di rispondenza</u>	pag. 16
10. <u>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</u>	pag. 16
11. <u>Bibliografia</u>	pag. 16

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le principali fasi per la stesura della seguente stima sono state:

- 1) Analisi documentale e attività di verifica:
 - in data 07/09/2021, 27/09/2021, 14/10/2021 sono state reperite le documentazioni catastali aggiornate e le ispezioni ipotecarie;
 - in data 14/10/2021 sono state fatte le domande per il C.D.U. e accesso agli atti, tramite PEC presso l'ufficio tecnico del comune di Milzano;
 - in data 28/09/2021 è stato reperito dal notaio Francesco Nicoli l'atto di provenienza degli immobili;
 - in data 28/10/2021 è stato reperito, presso il comune di Milzano, il Certificato di destinazione Urbanistica (C.D.U.);
 - in data 28/10/2021 sono state reperite tramite accesso agli atti, presso il comune di Milzano, le pratiche edilizie sugli immobili;
 - in data 07/09/2021 e 28/10/2021 sono stati effettuati sopralluoghi a Milzano, presso gli immobili da stimare, tramite custode giudiziario Avv. Chiara Pedrini e successivamente previo accordo telefonico;
- 2) Indagine di mercato:
 - ricerche on_line e telefoniche presso agenzie immobiliari della zona, analisi del prezzo medio di vendita, per edifici simili a quello da censire al fine di ricavarne il prezzo al metro quadrato;
 - ricerca dei prezzi di vendita immobiliari medi O.M.I. dell'Agenzia delle entrate - II° semestre 2020;
 - ricerca prezzi di vendita tramite portale "Borsino Immobiliare";
- 3) Elaborazione dei dati;
- 4) Redazione della stima.

2. Inquadramento dell'immobile

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel comune di Milzano, provincia di Brescia, comune di 1.730 abitanti, in vicolo Giuseppe Verdi n° 7. Centro della pianura bresciana, posto alla destra del fiume Mella,



poco a monte della sua confluenza nel fiume Oglio. Il territorio, citato nei diplomi imperiali come Breda d'Ale, appartenne all'abbazia di Leno, che vi promosse opere di bonifica. Seguì le vicende di Brescia e fu feudo di famiglie locali. La settecentesca chiesa di San Biagio conserva dipinti di Paolo da Cailina il Giovane (sec. XVI) e di Andrea Celesti (sec. XVII). L'agricoltura produce prevalentemente foraggi per il fiorente allevamento suino e bovino (con produzione di latte). La piccola industria opera nel settore edile e tessile (maglifici). Il centro storico è formato principalmente da edifici agricoli, mentre nel suo intorno è caratterizzato da edificazione di scarsa qualità realizzata a partire dagli anni '70 del secolo scorso; nel paese sono presenti piccoli negozi di prima necessità, attività supermercati, bar, sportelli bancari, chiesa, un piccolo museo contadino, nonché campo sportivo parrocchiale; l'immobile si trova a circa 500 m dal centro del paese dove sono presenti il municipio e la chiesa di San Biagio. la zona, è classificata dal P.G.T. vigente – approvato con delibera C.C. n° 40 del 27/12/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 20 del 15/05/2013 come:

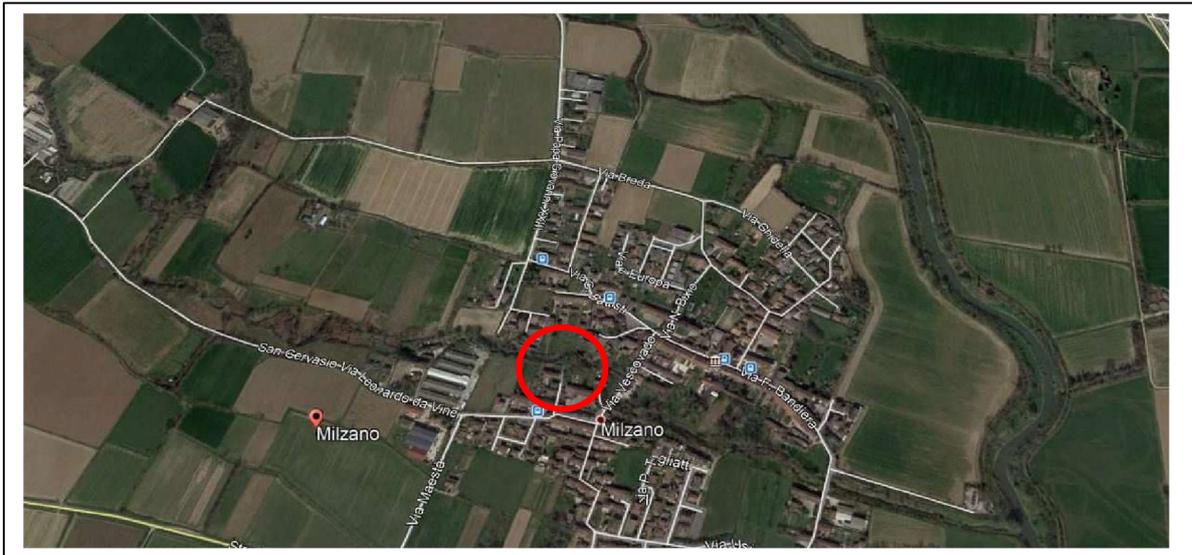
PIANO DELLE REGOLE

– “RC2 residenziale consolidato prevalente” - Art. 44 NTA

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

■ Provincia	Brescia
■ Comune	Milzano
■ Vicolo	Giuseppe Verdi
■ Civico	n° 7
■ Zona	urbana centrale residenziale
■ Mappa geografica	



Fonte Google Maps





Fonte Google Maps



Fonte Google Maps

- | | |
|--|---------------------------------|
| ■ Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziale (D.L. n° 133/2014) |
| ■ Tipologia immobiliare | Fabbricato/usato/in condominio |
| ■ Tipologia edilizia dei fabbricati | Fabbricato singolo |
| ■ Tipologia edilizia unità immobiliari | Appartamento |



- **Caratteristiche generali dell'immobile**
 - Solai in laterocemento
 - Copertura manto in coppi
 - Murature perimetrali muratura in laterizio intonacato
 - Coibentazione/Isolamenti non presenti
 - Infissi esterni infissi con ante in legno con doppio vetro
 - Infissi interni in legno
 - Pavimenti ceramica
 - Rivestimenti ceramica
 - Impianto di riscaldamento caldaia a condensazione con caloriferi
 - Impianto sanitario presente
 - Impianto gas presente
 - Impianto elettrico presente
 - Impianto di climatizzazione non presente
 - Altri impianti /
 - Allaccio fognatura non presente
 - Fonti rinnovabili no
 - Finiture esterne normali
 - N° totale piani 2 fuori terra più sottotetto non abitabile
- **Dimensione**
 - Piccola
 - **Media**
 - Grande
- **Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente
 - **Privato**
 - **Società**
 - **Cooperativa**
 - **Ente**
 - Lato venditore
 - **Privato**
 - Società**
 - Cooperativa**
 - Ente**
- **Forma di mercato**
 - **Concorrenza monopolistica**
 - Concorrenza monopolistica ristretta**
 - Oligopolio**
 - Monopolio**
 - Monopolio bilaterale**
- **Filtering**
 - **Assente**
 - Up**
 - Down**
- **Fase del mercato immobiliare**
 - **Recupero**
 - Espansione**
 - Contrazione**
 - Recessione**

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

L'immobile oggetto della presente valutazione è un appartamento sito in un fabbricato agricolo presumibilmente risalente al XIX sec., all'interno di un ampio complesso in parte trasformate in residenza. L'edificio risulta quindi addossato ad altri corpi edilizi all'interno di una vecchia corte agricola, con ampio portico a doppia altezza; esso risulta essere stato costruito prima del 01/09/1967 ed è stato



ristrutturato con D.I.A. prot. n° 2071/2002 del 14/06/2002; è composto da due piani fuori terra più sottotetto non abitabile; la struttura portante è costituita da murature in laterizio (mattoni pieni), con solai in latero-cemento e struttura copertura in legno e copertura in coppi; esternamente le finiture sono in intonaco al civile con tinteggiatura colore rosa; i serramenti sono in legno con inferriata al piano terra ed ante al piano primo, soglie in marmo di Botticino; non sono presenti balconi; l'ingresso pedonale avviene dall'ampio portico comune con la porzione di fabbricato confinante, che prospetta su un'ampia aia/cortile comune con finitura a battuto di cemento ubicata sul lato sud; l'ingresso sia carraio che pedonale, rispetto alla via principale, avviene dal vicolo Giuseppe Verdi, attraversando un portone comune sotto un'altra porzione di fabbricato.

La proprietà da stimare è così costituita: *particella n° 92*

subalterno 3 Piano terra

Cortile e portico comuni con altra ditta, ingresso tramite portoncino blindato con soggiorno di circa 30,34 mq, un piccolo disimpegno di circa 1,06 mq, un piccolo ripostiglio di circa 2,36 mq e una cucina di circa 16,13 mq; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, con pareti al civile con tinteggiatura rosso ocra; l'altezza interna è pari a 2,80 m.

Piano primo

Raggiungibile tramite scala dal soggiorno su disimpegno di circa 4,44 mq, che distribuisce in due camere rispettivamente di circa 18,02 mq e 13,71 mq, un bagno di circa 5,37 mq ed un ripostiglio di circa 6,55 mq; pavimentazione e rivestimento bagni in piastrelle di ceramica e pareti al civile tinteggiate rosso ocra, altezza interna pari a 2,70 m; dal locale ripostiglio è possibile accedere, tramite una botola, al sottotetto non abitabile.

Differenze riscontrate in fase di sopralluogo

Da sopralluogo e verifica in data 28/10/2021 si sono rilevate delle leggere differenze sulle misure interne delle tramezzature e delle altezze del fabbricato. In considerazione del fatto che l'intervento è una ristrutturazione nel quale le dimensioni non sono state modificate, vista la consistenza materica di murature e copertura, si ritiene che queste differenze siano imputabili a piccoli errori grafici o leggere modifiche in fase di realizzazione; infatti secondo l'articolo n° 34-bis del dpr 380/2001 "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità abitative non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo".

■ Confini

- Nord mappale n° 81 altra proprietà
- Sud mappale n° 622 cortile comune
- Est mappale n° 92 altro subalterno altra proprietà
- Ovest mappale n° 92 altro subalterno altra proprietà

■ Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo 28/10/2021
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

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

■ Calcolo superfici di proprietà

Superficie indice mercantile

Superficie principale



Appartamento	mq	133,52	100%
Sottotetto non abitabile	mq	67,43	5%

Superficie commerciale**mq****136,89****■ Caratteristiche qualitative**

- Livello di piano terra - primo
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
- N° servizi
 - Vetustà dell'ascensore (anni) 1
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) 19

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente: Vetustà (anni) 19
 - Assente
- Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento
 - Elementi radianti
 - radiatori
 - pavimento/soffitto
 - aria
 - altro
 - Condizionamento
 - Presente: Vetustà (anni)
 - Assente
 - Totale
 - Parziale: Vetustà (anni)
- Solare termico (produzione acqua calda)
 - Presente: Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Elettrico
 - Presente: Vetustà (anni) 19
 - Assente
- Idraulico
 - Presente: Vetustà (anni) 19
 - Assente
- Antifurto
 - Presente: Vetustà (anni)
 - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente: Vetustà (anni)
 - _____ ■ Assente
- Impianto geotermico
 - Presente: Vetustà (anni) _____



- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Domotica | <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente <input type="checkbox"/> Presente: Vetustà (anni) |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione fabbricato | <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente ■ Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Manutenzione unità immobiliare | <ul style="list-style-type: none"> ■ Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Classe energetica | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G ■ Non desumibile <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Inquinamento <ul style="list-style-type: none"> ■ Atmosferico ■ Acustico ■ Elettromagnetico ■ Ambientale | <ul style="list-style-type: none"> ■ Assente <input type="checkbox"/> Presente |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Esposizione prevalente dell'immobile | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Minimo ■ Medio <input type="checkbox"/> Massimo |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Luminosità dell'immobile | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Minimo ■ Medio <input type="checkbox"/> Massimo |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Panoramicità dell'immobile | <ul style="list-style-type: none"> ■ Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Funzionalità dell'immobile | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Minimo ■ Medio <input type="checkbox"/> Massimo |



- **Finiture dell'immobile**
- Minimo
 - Medio
 - Massimo

4. **Audit documentale e Due Diligence**

4.1 **Legittimità edilizia - urbanistica**

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967 (Richiesta Certificato di Abitabilità del 03/04/2003)
 - Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
 - 1) Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot. n° 2071 del 14/06/2002 a nome UPPAL BALVIR; 2) Richiesta Certificato di Abitabilità del 03/04/2003.

- Indicare la documentazione visionata
Preso visione della domanda di autorizzazione, degli elaborati grafici, delle relazioni tecniche e degli atti autorizzativi rilasciati

- Fonte documentazione visionata
Ufficio tecnico comune di Milzano – Tecnico progettista dell'intervento

- Data richiesta accesso atti 14/10/2021

- Data verifica urbanistica 14/10/2021 – 28/10/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Maurizio Zaglio Architetto, iscritto all' Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n° 1647, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerba del Garda 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:

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:



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati

1) Comune di **Milzano (F216) (BS)** Sezione urb.NCT Foglio n° **6** Particella n° **92** Sub. n° **3**
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **Milzano (F216) (BS)** Foglio n° **6**
 Particella n° **92** VICOLO GIUSEPPE VERDI n° 7 piano T-1 Rendita EURO **278.37** Categoria
A/2 Classe **4** Consistenza **5,5 vani** Totale:

133 mq Totale escluse aree scoperte: **133 mq**

Elenco documentazione visionata Visura fabbricati
 Schede catastali

Estratto mappa Rilievo della consistenza
 catastale Diretto in loco

Data verifica catastale 07/09-27/09-14/10/2021 con sopralluoghi in data 07/09/2021 e
 28/10/2021 **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE**

Il sottoscritto Maurizio Zaglio Architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n°
 1647, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla
 documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _

Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente
DICHIARA

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

*Note: La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia delle Entrate -
 Ufficio Provinciale di Brescia Territorio; 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 valutatore non si assume alcuna
 responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita Repertorio n° 26756/10500 del 09/03/2012
 Registro generale n° 1374 Registro particolare n° 1007

- Quota di proprietà 100%
- Usufrutto No
- Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

- Servitù No
- Vincoli No
- Oneri No
- Pesi No
- Gravami No



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato
 - Tipo di contratto
 - €/anno
 - Rata
 - Durata in anni
 - Scadenza contratto
 - Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono: Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

n.b. nell'edificio è presente un inquilino il cui contratto di locazione risulta non opponibile alla procedura per pattuizione di canone vile ex art. 2923 comma 3 c.c. (canone inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni).

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

Dalla documentazione esaminata, sugli immobili oggetto della presente perizia non sono stati rinvenuti formalità, vincoli e oneri 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.

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

Non presenti.

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**

Nessuna

Condizioni limitative

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.

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

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
 - MCA con n° _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con n° _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con n° _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con n° _____ dati campione
 - Altro: Sintetico - comparativo
- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

Premessa generale

La scelta del criterio di valutazione tramite “METODO DEL CONFRONTO – procedimento sintetico-comparativo” si fonda sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare.

Considerata la dinamica del mercato immobiliare della zona ed essendo disponibili i dati immobiliari (ovvero il prezzo di mercato rilevato alla data del contratto e le caratteristiche tecnico-economiche degli



immobili) relativi al segmento di mercato degli immobili da valutare, il sottoscritto ha ritenuto che il metodo del confronto di mercato sia il più diretto ed appropriato per stimarne il valore di mercato. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, nonché consultando i dati pubblicati dalla Agenzia delle Entrate O.M.I. con la pubblicazione dei valori sul sito "Borsino Immobiliare".

Informazione desunte da fonti "dirette" o fiduciarie

Per procedere alla stima, dopo aver rilevato e verificato i dati immobiliari relativi a beni immobili simili, il sottoscritto ha selezionato quattro immobili di confronto (ovvero quattro unità immobiliari ricadenti nello stesso segmento di mercato e che presentano simili ammontari nei parametri e nei rapporti mercantili).

Le indagini sono state condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita e hanno portato ai risultati evidenziati nella tabella seguente:

tabella riassuntiva dei beni simili in zona

N	Descrizione	Localizzazione	Vetustà	Tipologia	Stato manutentivo	Dimensione mq	Prezzo €	Prezzo unitario €/mq
1	Immobile residenziale	Milzano	1980 circa	appartamento	abitabile	162,00	21.912,00	135,00
2	Immobile residenziale	Milzano	1980 circa	appartamento	abitabile	150,00	90.000,00	600,00
3	Immobile residenziale	Milzano	1960 circa	appartamento	Da ristrutturare	85,00	30.000,00	352,00
							media	362,00

NOTA: i prezzi sono stati arrotondati all'euro

In considerazione del fatto che le caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e le caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo) possono ritenersi omogenee e che quindi i coefficienti di ponderazione sono approssimabili al valore 1, si è deciso di utilizzare la media dei prezzi unitari senza procedere alla normalizzazione dei prezzi.

Dalla lettura della tabella con i casi di beni immobili simili utilizzati per la comparazione nel giudizio di stima per via sintetica emerge come il gap tra i valori unitari minimi e massimi sia sostanziale (da 135 €/m² a 600,00 €/m²).

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le fonti "indirette" prese in considerazione sono l'O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed il Listino dei Valori degli Immobili dal sito "Borsino immobiliare" che, nel caso in esame riportano i seguenti valori:

A. Valori O.M.I. anno 2020 semestre II

Comune di Milzano – Fascia/Zona centrale/CENTRALE – Codice di zona B1 – Microzona catastale n 1 –

Tipologia prevalente abitazioni civili – Destinazione residenziale – Stato conservativo
NORMALE valore minimo 740,00 €/mq - valore massimo 970,00 €/mq

B. Valori Borsino immobiliare in data 15/10/2021

Comune di Milzano (Bs) – Abitazioni civili – centrale
valore medio 813,00 €/mq

Tenendo in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare, la disponibilità di immobili simili in vendita, nonché del fatto che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione per quanto è stato possibile rilevare, si ritiene che i come valori di riferimento sia opportuno utilizzare: - il valore minimo del listino A. cioè 740,00 €/mq - il valore medio del listino B. cioè 813,00 €/mq



Analisi critica delle fonti

Una lettura critica delle varie fonti prese in considerazione mostra come queste presentino punti di discordanza tra le fonti dirette e quelle indirette.

Ciò si è verificato probabilmente per il fatto che l'immobile oggetto di stima fa parte di un mercato di nicchia dove vi è forte richiesta di immobili di un certo tipo e di una certa spesa; le fonti indirette fanno una media tra edifici più nuovi e quindi sostanzialmente con valori più alti.

Stima del valore

Considerato che nella stima sono stati presi in considerazione i tre valori (il dato medio da fonti "dirette" e i due dati da fonti "indirette"), si ritiene di procedere alla riconciliazione dei valori di stima attuando la media dei valori sopra individuati.

Le fonti indirette vengono decurtate di un valore pari al 10% (740,00 € - 10% = 666,00 € / 813,00 € - 10% = 732,00 €) Si può ritenere pertanto attendibile individuare che il più probabile valore di mercato sia coerentemente rappresentato dal seguente valore:

$(362,00 \text{ €/mq} + 66,00 \text{ €/mq} + 732,00 \text{ €/mq}) / 3 = \mathbf{587,00 \text{ €/mq}}$

La formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi dei beni immobili rilevati nel campione, determina un valore unitario e una quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq) come si evince nelle pagine che seguono.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al:

- 1) Comune di **Milzano (F216) (BS)** Sezione urb.NCT Foglio n° **6** Particella n° **92** Sub. n° **3**
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **Milzano (F216) (BS)** Foglio n° **6**
 Particella n° **92** VICOLO GIUSEPPE VERDI n° 7 piano T-1 Rendita EURO **278.37** Categoria
A/2 Classe **4** Consistenza **5,5 vani** Totale:
133 mq Totale escluse aree scoperte: **133 mq**

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76 il valore di mercato come:
 «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 essere soggette a costrizioni».

(Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

80.354/00 € diconsì ottantamilatrecentocinquantaquattro/00 Euro (**vedasi analisi estimativa allegato 1**)

Nell'attribuzione del valore di vendita forzata si precisa quanto segue:

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. È possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista (1), in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione (2).

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore (3).

Fatte queste premesse, considerando che gli immobili oggetto di stima si trovano in una posizione molto comoda dal punto di vista dei collegamenti con la viabilità autostradale, considerando però che sul mercato esistono molti immobili produttivi in vendita, considerando le analisi effettuate presso agenzie immobiliari della zona che ritengono che il mercato immobiliare per immobili simili sia in recessione, si ritiene di abbassare i valori del 25% da quelli di mercato (deprezzamento di valore che l'immobile subirebbe in caso di vendita nell'ipotesi di prima asta pubblica non andata a buon fine).

(FONTE: Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie)

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

68.301/00 € dicensi sessantottomilatrecentouno/00 Euro (**vedasi analisi estimativa allegato 2**)

Nell'attribuzione del valore di vendita forzata si precisa quanto segue:

Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. È possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista (1), in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione (2).

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore (3).

Fatte queste premesse, considerando che gli immobili oggetto di stima si trovano in una posizione molto comoda dal punto di vista dei collegamenti con la viabilità autostradale, considerando però che sul mercato esistono molti immobili produttivi in vendita, considerando le analisi effettuate presso agenzie immobiliari della zona che ritengono che il mercato immobiliare per immobili simili sia in recessione, si ritiene di abbassare i valori del 25% da quelli di mercato (deprezzamento di valore che l'immobile subirebbe in caso di vendita nell'ipotesi di prima asta pubblica non andata a buon fine).

(FONTE: Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie)

Note

(1) "L'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore.

(2) "I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni da concordare per iscritto e da comprendere tra le condizioni che regolano il rapporto professionale. Il risultato dovrebbe essere un valore di mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato" (3) Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Maurizio Zaglio Architetto

Iscritto all'Ordine:

degli architetti della provincia di Brescia al n° 1647

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.
- È 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: 14/11/2021

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- | | |
|---|---------------|
| - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato | (allegato 1) |
| - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata | (allegato 2) |
| - Elaborati fotografici degli esterni | (allegato 3) |
| - Elaborato fotografico degli interni | (allegato 4) |
| - Lievi difformità riscontrate durante il sopralluogo del 28/10/2021 | (allegato 5) |
| - Ispezioni telematiche | (allegato 6) |
| - Formalità (Atto di provenienza e altri atti) | (allegato 7) |
| - Titoli autorizzativi | (allegato 8) |
| - Certificato di agibilità / abitabilità | (allegato 9) |
| - Estratto C.D.U. – Certificato Destinazione Urbanistica | (allegato 10) |
| - Estratto mappa catastale | (allegato 11) |
| - Estratto Elaborati Planimetrici | (allegato 12) |
| - Visure catastali | (allegato 13) |
| - Visure storiche catastali | (allegato 14) |
| - Valori fonti indirette Valori O.M.I. e Borsino immobiliare | (allegato 15) |

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 la 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: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*
- *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*

