

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 322/2022

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: Foppa Vicenzini Davide

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato: Moretti Raffaella
Con studio in Via Brigata Lupi, 7 – 24122 Bergamo (BG)
Tel. + 39 035 234660
E mail studio@legalmoretti.it

Esecutato: OMISSIS

Intervenuti alla data di stima: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. DLLMRC64L22B157T



Esperto incaricato: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. DLLMRC64L22B157T
Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec studiomega.fen@pec.gierreti.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. 2282

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	: 03/10/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 13/10/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 18/01/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 22/02/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: unità immobiliare in zona residenziale semicentrale composta da appartamento in condominio all'interno di corte pertinenziale, con spazi interni adibiti a locali di abitazione al piano rialzato e cantina al piano seminterrato.

Ubicazione: Via Gian Franco Omassi, 16 – Brescia (BS)

Identificativi catastali: N.C.E.U. Sez. NCT - Fg. 203 mappale n. 59 – sub. 1

Quota di proprietà: OMISSIS 1/1

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 59 sub 1 non risulta passibile di ulteriore frazionamento in quanto caratterizzato da unico accesso ai locali abitativi, e relativa cantinola.

Più probabile valore in libero mercato: Euro 72.444,06 (settantaduemilaquattrocentoquarantaquattro virgola sei)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) Euro 42.742,00 (quarantaduemilasettecentoquarantadue virgola zero)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di buon interesse commerciale, situato in zona residenziale semicentrale, facilmente collegato alle arterie principali di percorrenza e sia alle zone del centro cittadino come alle zone esterne alla città. Attualmente utilizzato, in buono stato di conservazione. La porzione di unità immobiliare è inserita in condominio.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Non verificabile
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Non verificabile

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> NP
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	

NOTE:

L'unità immobiliare non risulta conforme con quanto in atti.



Indice

1. Inquadramento dell'immobile.....	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3. Audit documentale e Due Diligence.....	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
3.2 Rispondenza catastale.....	20
3.3 Verifica della titolarità.....	22
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	25
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente.....	25
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini.....	26
7. Analisi estimativa.....	27
8. Riepilogo dei valori di stima.....	30
9. Dichiarazione di rispondenza.....	31
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	32



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

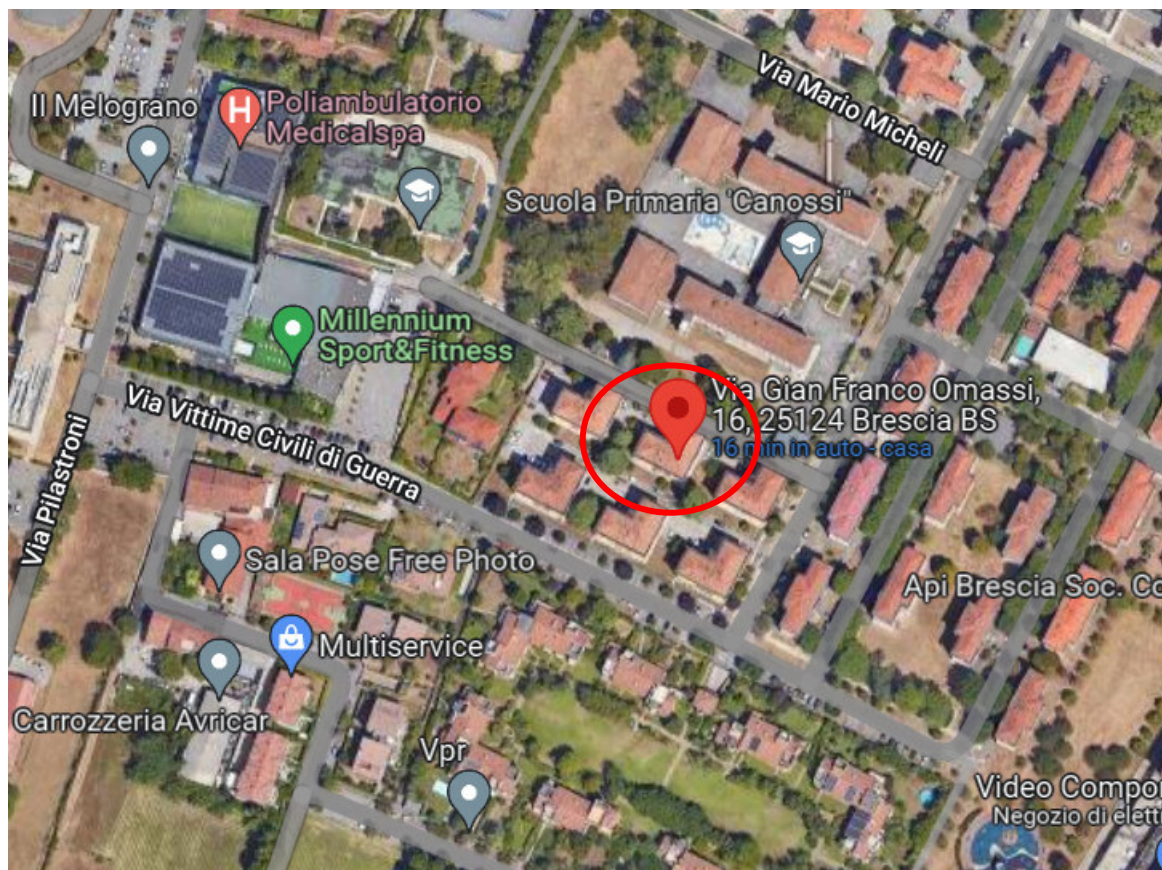
- | | | |
|--------------------------|-----------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> | Provincia | Brescia |
| <input type="checkbox"/> | Comune | Brescia |
| <input type="checkbox"/> | Frazione | - |
| <input type="checkbox"/> | Località | - |
| <input type="checkbox"/> | Via | Gian Franco Omassi |
| <input type="checkbox"/> | Civico n. | 16 |

Zona

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



Mappa geografica



Ortofoto desunta dal geoportale Regione Lombardia

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

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

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere



Indicare se l'immobile è

- Indipendente
 - In condominio
-
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - fabbricato storico
 - Fabbricato singolo
 - Fabbricato in linea
 - Fabbricato rurale
 - Fabbricato a schiera
 - Fabbricato bifamigliare
 - Fabbricato tipico
 - Fabbricato a corte

 - Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - appartamento
 - Appartamento (attico)
 - Appartamento (loft)
 - villa
 - villino
 - villetta a schiera
 - autorimessa (garage/box)
 - posto auto coperto (fabbricato)
 - posto auto coperto (tettoia)
 - posto auto scoperto
 - cantina (locale di sgombero)
 - altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : edificio con forma rettangolare con variazioni, copertura con tavelloni e travetti prefabbricati, murature portanti, aperture su tre fronti

- Solai : solai in laterocemento

- Copertura : solaio a padiglione con gronde in latero-cemento

- Murature perimetrali : murature esterne in mattoni intonacate

- Coibentazioni/Isolamenti : non riscontrate coibentazioni e/o isolamenti



- Divisori tra unità : presenza di murature portanti
- Infissi esterni : in legno
- Infissi interni : in legno
- Pavimenti e rivestimenti : in ceramica
- Impianto riscaldamento : a radiatori
- Impianto sanitario : presente
- Impianto gas : presente
- Impianto elettrico : presente
- Impianto climatizzazione : presente
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : presente
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : muratura di facciata in mattoni intonacata, serramenti esterni in legno protetti da tapparelle, in legno nelle parti comuni, in ferro per la cantinola, pavimentazione della corte comune in cemento e area parzialmente a verde

- N. totale piani : 3 fuori terra
- Altro : /
- **Dimensione**
 - piccola
 - media
 - grande



■ Diretto in loco ■ Collaboratore

■ Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo 10.11.2022

Criterio di misurazione

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



Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale	m ²		105,80	
Superficie secondarie			Indice mercantile	Superficie ragguagliata
<input type="checkbox"/> Balcone - Scala d'ingresso	m ²	5,87	0,50 %	0,03 m ²
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²		60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²		80,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²		35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²		60,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	13,75	35,00 %	4,81 m ²
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²		25,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Portico	m ²		35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²		50,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²		10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²		10,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²		5,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²		35,00 %	0,00 m ²
<input type="checkbox"/> Altro - Caldaia	m ²		25,00 %	0,00 m ²
Superficie commerciale	m²	110,64		
Caratteristiche qualitative				

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano R;
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) 2001



- N. servizi 1,00
 - W.C. – presente
 - Lavabo - presente
 - Bidet - presente
 - Doccia - assente
 - Doccia con idromassaggio- assente
 - Vasca - presente
 - Vasca con doccia - assente
 - Vasca con idromassaggio - assente
 - Scaldabagno elettrico - assente
 - Vetustà del bagno (anni) – 2007 circa

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) – 2007 circa
 - Assente
 - non verificato

Se presente indicare la tipologia

- non verificato
- centralizzato
- autonomo

Alimentazione:

- non verificato
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti:

- non verificato
- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro
- non verificato



- Condizionamento
 - Presente : Vetustà (anni) 15 anni circa
 - Assente
 - non verificato

Se presente indicare se

 - Totale
 - Parziale : Vetustà (anni) 15 circa

- Solare termico (produzione acqua calda)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
 - non verificato

- Elettrico
 - Presente : Vetustà (anni) 15 circa
 - Assente
 - non verificato

- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) 15 circa
 - Assente
 - non verificato

- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni)
 - Assente
 - non verificato

- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Impianto geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente

- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente



- **Manutenzione fabbricato**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo

- **Manutenzione unità immobiliare**
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
 - non verificato

- **Classe energetica**
 - Classe desunta dall'ACE
 - A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F
 - G
 - Non desumibile
 - Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

- **Inquinamento**
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente
 - Acustico
 - Assente
 - Presente
 - Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
 - Ambientale
 - Assente
 - Presente



- **Esposizione prevalente dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Luminosità dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- non verificato

- **Panoramicità dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Funzionalità dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo

- **Finiture dell’immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- non verificato

- **Altro**



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

– Dichiarazione Comune di Brescia assenza titolo abitativo

- Presente:

■ Assente

Motivo assenza: non reperita la documentazione in archivio comunale

Fonte documentazione visionata: Documentazione presso Ufficio Tecnico Comunale

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 18.11.2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente
 - Adottato
- Convenzione urbanistica
 - No – non reperita documentazione
 - Si (se Si inserire gli estremi della convenzione)
- Cessione diritti edificatori
 - No
 - Si se Si inserire gli estremi dell’atto



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si

- Vincoli Ambientali No
 Si

- Vincoli paesaggistici No
 Si

- Altro No
 Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - eseguiti lavori nel 2007 circa con redistribuzione dei locali interni non dichiarati

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- Si, perché trattasi di opere interne conformi alle normative urbanistico-edilizie ed al regolamento di igiene

Note

Le opere eseguite sono sanabili mediante deposito di pratica in sanatoria il cui costo è ipotizzato pari a circa:

- € 1.500,00 + oneri previdenziali e IVA per spese professionali;
- € 110,00 per diritti di segreteria sportello SUE Comune di Brescia.



3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa NCT al Foglio 203 Sezione NCT particella 59

- Sub. 1 ZC NCT categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani -
Totale 103 mq – Totale escluse aree scoperte 101 mq Rendita € 539,70

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio

- Da siti web

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 23.10.2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - eseguiti lavori nel 2007 circa con redistribuzione dei locali interni non dichiarati

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in:

- Presentazione nuova scheda catastale + sanzione

Note

Le opere eseguite sono sanabili mediante deposito di pratica in sanatoria il cui costo è ipotizzato pari a circa:

- €500,00 + oneri previdenziali e IVA per spese professionali;
- € 110,00 per diritti Agenzia del Territorio.



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Brunelli Mario
- Data atto Notaio : 29.02.2000
- Repertorio : 54695
- Raccolta :
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : R.G. n. 4715 del 07.03.2000

- Quota di proprietà
 - Intera [1/2]
 - Parte [1/2] OMISSIS
 - Parte [1/2] OMISSISSe 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 _____

- Tipo di atto : Atto giudiziario
- Notaio : Tribunale di Brescia
- Data atto Notaio : 02.07.2007
- Repertorio : 4873/2007
- Raccolta :
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : R.G. n. 30886 del 28.09.2007



- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input type="checkbox"/> Intera [1/2] |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Parte [1/2] OMISSIS |
| | <input type="checkbox"/> Parte [1/2] OMISSIS |

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo _____ |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo _____ |

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Servitù | <input checked="" type="checkbox"/> Non sono presenti servitù |
| | <input type="checkbox"/> Sono presenti servitù |
| | <input type="checkbox"/> da titolo : |
| | <input type="checkbox"/> apparenti : |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Oneri | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Pesi | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Libero | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Occupato | occupato dalla proprietà
(Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi
dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione) |

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

- Si



No se No perché:

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 in fase di sopralluogo: 18.11.2022



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

Nessuno.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente

Si evidenzia la presenza di:

- n. 10038 del 09.07.2007 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di mutuo del 15.06.2007 a rogito del Dott. Lombardi Francesca, Notaio in Brescia (BS), Rep.22273/4933, per la complessiva somma di £ 320.000.000 di cui £ 160.000.000 per capitale.
- n. 5424 del 16.02.2009 – IPOTECA LEGALE – a favore di EQUITALIA ESATRI S.p.a., per la complessiva somma di € 26.566,76 di cui € 13.283,38 capitale – Pubblico ufficiale Equitalia Esatri S.p.a. in data 04.06.2009 rep. 8274/2022.
- n. 7699 del 03.11.2016 – IPOTECA LEGALE – a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, per la complessiva somma di € 46.773,94 di cui € 23.386,97 capitale – Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 02.11.2016 rep. 2673/2216.
- n. 22409 del 18.07.2022 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 09.06.2022 Ufficiale Giudiziario di Brescia, Rep.5159
a favore ISEO Spv Srl – Roma CF.05045600268
contro OMISSIS

Grava su immobili come descritti nella presente relazione per la quota pari ad 1/1 della piena proprietà



6. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Lo scrivente riceveva incarico da parte del G.E. dott. Foppa Vincenzini Davide del Tribunale di Brescia in data 03.10.2022 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommara descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti al fine delle vendite;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. L'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In riferimento all'immobile indicato il valutatore dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento
03.10.2022	Decreto di nomina
13.10.2022	Incarico
17.10.2022	Ricevimento comunicazione sopralluogo da Arch. Fasser Carlo
23.10.2022	Accesso Atti Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio
23.10.2022	Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS) Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe di Brescia (BS)
24.10.2022	Accesso Atti Ufficio Anagrafe Brescia
10.11.2022	Sopralluogo
18.11.2022	Esame documentale presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
01.12.2022	Chiarimento per richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
11.01.2023	Dichiarazione di mancato reperimento atti ricevuta dall'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
15.01.2023	Accesso Atti Agenzia delle Entrate
15.01.2023	Richiesta informazioni Amministratore Condominio "Omassi"
18.01.2023	Esame documentale rilasciato da Amministratore Condominio "Omassi"



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 valore 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

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono: -

Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono: -

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 (si allega analisi estimativa)

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

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

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione



- Altro _____

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Identificativi catastali:

N.C.E.U. Sez. NCT - Fg. 203 mappale n. 59 – sub. 1

Via Gian Franco Omassi, 16 categoria A/3 classe 4 consistenza 5,5 vani

Totale 103 mq – Totale escluse aree scoperte 101 mq Rendita € 539,70

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 72.444,06 settantaduemilaquattrocentoquarantaquattro virgola sei (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 42.742,00 quarantaduemilasettecentoquarantadue virgola zero (vedasi analisi estimativa allegato II).



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Brescia

Iscritta all'Ordine / Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282

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 e 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: 18.01.2023



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Copia titoli autorizzativi
5. Estratti strumenti urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure per immobile
9. Certificati di stato di famiglia
10. Verifica dimensionale immobile
11. Comparabili – Atti di compravendita

