

# 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. 562/2019

G.O.T. :

**Dr.ssa LIANA ZACCARA**

Giudice dell'esecuzione:

**Dr. DAVIDE FOPPA VINCENZINI**

### Anagrafica

Creditore procedente :



Rappresentata dall'Avvocato :



Esecutato :



Esperto incaricato :

**Dott. Ing. ANDREA SERGIO TAVANA**

Via Dante, n° 191

CF : TVNNRS82B09D918Y

Tel : 329 3568392

Fax : 030 8900812

Mail : andreasergio.tavana@gmail.com

Pec : andreasergio.tavana@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 5547

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



### **Date**

Nomina dell'esperto : 20 / 09 / 2019  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 23 / 09 / 2019  
Data della consegna del rapporto di valutazione : 11 / 11 / 2019  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 11 / 12 / 2019

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1 di 1**

#### **Descrizione sintetica :**

Appartamento, in complesso residenziale disposto al piano primo e composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un atrio, un anti bagno con bagno, una camera matrimoniale e una camera singola. Completano la proprietà una cantina con autorimessa al piano terra e le parti comuni (cortili e vano scala).

#### **Ubicazione :**

Il complesso è situato nella zona sud-ovest del Comune di Villa Carcina (Bs), in via Lazio n°23 a distanza di circa 13 km da Brescia.

#### **Identificativi catastali :**

Il fabbricato è regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Carcina :

#### APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

**SEZ. NCT/FG.16 , MAPP.38 - SUB.120 CAT. A/2, CL. 2, 5,5 VANI, REN. € 298,25 P. 1.**

Superficie catastale totale mq 104, tot. escluse aree scoperte mq 100.

#### AUTORIMESSA E CANTINA AL PIANO TERRA

**SEZ. NCT/FG.16 , MAPP.38 - SUB.76 CAT. C/6, CL. 2, 16 MQ, REN. € 45,45 P. S1.**

Parti comuni: è espressamente compresa la proporzionale **quota di comproprietà sulle parti comuni** dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C.

**QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1 in carico** 

#### **Diritto di proprietà :**

Piena proprietà.

#### **Divisibilità dell'immobile :**

Vista la disposizione il bene non si ritiene divisibile.

#### **Più probabile valore in libero mercato :**

**105.000,00 €**

#### **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :**

**90.000,00 €**



**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :**

Il lotto si trova in zona urbanistico-residenziale con ubicazione centrale rispetto ai servizi di interesse generale, alle infrastrutture e ai servizi pubblici e commerciali esistenti. Di livello normale risulano lo stato di manutenzione esterno, interno e le caratteristiche tecnologiche dell'edificio che, in base all'uso e alle dimensioni, dipongono il giudizio sulla commerciabilità a livello medio-basso.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 13  
 Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 14  
 Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 14  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
 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 delle trascrizioni**

Gli immobili risultano gravati delle seguenti provenienze e formalità nel ventennio preso in esame:

- [redacted] gli immobili sono pervenuti per l'acquisto con atto del 17/03/2009, Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, rep. 42277 trascritto il 07/04/2009 ai nn. 14713/9250 da potere di [redacted] per la quota di [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno.

- in ragione di 1/6 ciascuno [redacted] giusta dichiarazione di successione registrata a Gardone V.T. il 27/01/2005, rep. 21/299 trascritta il 05/10/2005 ai nn. 57658/35524 la cui accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta il 07/04/2009 ai nn. 14712/9249.

- in ragione di 1/2 = [redacted] per l'ulteriore quota di 1/2 , per acquisto con scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 14/09/1981, Notaio Adriano Metelli, rep. 22372 trascritta il 13/10/1981 ai nn. 22092/16460 [redacted] con sede in Villa Carcina;

**1) ISCRIZIONE nn° 14714/2627 del 07/04/2009**

IPOTECA volontaria concessa a garanzia di mutuo del 17/03/2009, Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, rep. 42278 :

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00651990582 (Domicilio ipotecario eletto Brescia – via Moretto n. 40)

[redacted]



## 2) TRASCRIZIONE nn° 33140/20821 del 23/07/2019

PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia in data 29/06/2019 n.7323:

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 09339391006

Contro

### Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	11
3.2	Rispondenza catastale.....	13
3.3	Verifica della titolarità.....	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente. ....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	15
6.	Fasi - accertamenti e date dell'indagini.....	16
7.	Analisi estimativa .....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	18
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	19
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	20
11.	Bibliografia.....	20

### Allegati:

I.	Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato.....	21
II.	Analisi estimativa per la determinazione di mercato in condizioni di vendita forzata.....	27
III.	Rilievo fotografico.....	28
IV.	Convenzione licenza edilizia, variante e certificato di abitabilità .....	32
V.	Estratto mappa catastale.....	47
VI.	Planimetrie catastali.....	48
VII.	Visure storiche, per soggetto e ispezione ipotecaria.....	50
VIII.	Rilievo reale.....	54
IX.	Atto di Vendita (17 Marzo 2009 n°42277/19003).....	56
X.	Comparativi utilizzati per il Market Comparison Approach.....	61
XI.	Spese condominiali arretrate (Amm. Massimo Mensi).....	64



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Villa Carcina è un comune di 10.750 abitanti situato nella bassa Valle Trompia, situato a Nord della città di Brescia da cui dista circa 11 km ed è composto da 5 nuclei abitativi: Cailina, Carcina, Cogozzo, Pregno e Villa. Confina a nord con i comuni di Sarezzo, a est con i comuni di Lumezzane e Concesio, a sud con il comune di Concesio, a ovest con i comuni di Brione e Gussago. Il territorio comunale ha una superficie di 14,40 km<sup>2</sup>, con una densità di popolazione pari a 745 abitanti per km<sup>2</sup> circa. Il segmento di mercato è formato da tessuto a destinazione prevalentemente residenziale con un mercato 426 annunci immobiliari, di cui 372 in vendita e 54 in affitto, con un indice complessivo di 39 annunci per mille abitanti. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone di Villa Carcina è compreso tra 900 €/m<sup>2</sup> e 1.450 €/m<sup>2</sup> per la compravendita con un prezzo medio di 1.150€/m<sup>2</sup>. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, vengono definiti i seguenti parametri:

- **Localizzazione:** L'unità immobiliare è situata nella zona centrale del Comune di Villa Carcina (segnalato nella mappa sottostante in rosso).
  - Provincia : Brescia
  - Comune : Villa Carcina
  - Via, n° civico : Lazio, 23
  
- **Zona:** Il lotto è posizionato in zona centrale di Villa Carcina raggiungibile attraverso la strada provinciale SP345 e dalla via XX Settembre di quartiere. La zona nell'intorno è servita dei principali servizi, asilo, scuola primarie raggiungibili tramite trasporti pubblici che servono il paese.
  - Urbana 
 Centrale  
 Semicentrale  
 Periferica

**Mappa geografica:** ○ Fabbricato oggetto di valutazione.



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Unità immobiliare facente parte di complesso immobiliare formato da due corpi principali a destinazione residenziale.

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico- ricettivo

- **Tipologia immobiliare:** Edificio condominiale in linea realizzato a fine anni '70 in normali condizioni di utilizzo e di manutenzione.

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione :

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è :

- indipendente
- in condominio

- **Tipologia edilizia del fabbricato:** Complesso disposto su quattro piani fuori terra di cui tre a destinazione residenziale e un piano terra adibito ad autorimesse e cantine.

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

- **Tipologia edilizia unità immobiliare:** Appartamento quadrilocale disposto al piano primo a cui si accede tramite vanoscala comune; l'immobile è composto da un ingresso da cui si raggiungono il soggiorno (24,48mq), una cucina (8,51mq) e un disimpegno che permette di raggiungere la camera matrimoniale (16,58mq), una seconda camera singola (10,22mq), un antibagno (3,40mq) e con bagno (5,30mq).

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa
- posto auto coperto
- posto auto scoperto
- cantina

- **Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato di formazione anni '70 ha una struttura in telaio in c.a. e muratura in laterizio con finiture esterne in intonaco civile in buono stato di conservazione con serramenti in legno vetrocamera e tapparelle come oscuranti. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia tradizionale e termostato programmabile.



*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione: Telaio in c.a. e muratura in laterizio da 30cm.
- Solaio e pavimento: Orizzontamenti in latero-cemento.
- Coibentazione/ Isolamenti: Assenti.
- Divisori tra unità: Pareti divisorie in muratura al piano terra e una tramezza al piano primo.
- Infissi esterni: Serramenti in legno vetrocamera con tapparelle come oscuranti.
- Infissi interni: Porte interne in legno tamburato.
- Pavimenti e rivestimenti: La pavimentazione, uguale per tutti i locali, è realizzata con mattonelle in monocotto risalenti all'epoca della costruzione, e battiscopa in legno.
- Impianto riscaldamento: L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia "Savio 524 A" installata nel 1999 per il fabbisogno del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria con terminali di emissione in radiatori in acciaio.
- Impianto sanitario: I sanitari presenti nel bagno (lavandino, w.c., bidet e vasca) risalgono all'epoca della costruzione.
- Impianto gas e elettrico: Risalenti all'epoca della costruzione e in normale stato manutentivo.
- Impianto climatizzazione: Non presente.
- Fonti rinnovabili: Non presenti.
- Finiture esterne: Intonaco civile, canali e pluviali in lamiera preverniciata e tinteggiatura di recente realizzazione.
- N. totale piani : 1
- **Dimensione ed eventuale suddivisione in lotti**: Unità immobiliare di medio/grandi dimensioni con superficie utile dei vani di circa 82 mq, balconi di 13 mq, con cantina di 3mq e autorimessa di 13 mq escluse le pertinenze comuni. La configurazione del lotto è indivisibile considerata la disposizione e la non convenienza economica .
  - Piccola
  - Media
  - Grande
- **Caratteri domanda e offerta**: La domanda relativa ad appartamenti è costituita in genere da nuovi nuclei famigliari mentre l'offerta è data da disinvestimenti, trasferimenti o pignoramenti.
  - Lato acquirente
    - Privato
    - Società
    - Ente
  - Lato venditore
    - Privato
    - Società
    - Ente



- **Fase del mercato immobiliare:** Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Villa Carcina mostra che nell'ultimo anno i prezzi sono in lieve calo con un prezzo richiesto per le abitazioni pari a € 1.150 per metro quadro, rispetto a un valore medio a livello provinciale pari a € 1.850 per metro quadrato

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

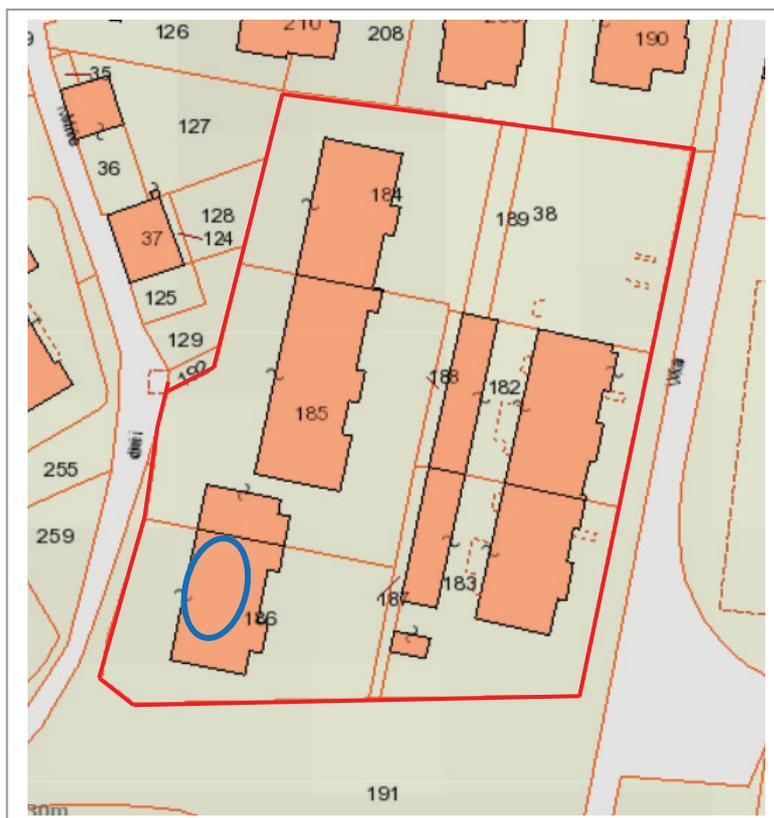
## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:** Il lotto oggetto di valutazione è ubicato in zona centrale del Comune di Villa Carcina ed è composto da un appartamento con cantina e autorimessa oltre ai beni comuni non censibili (cortili comuni e vanoscala).

- **Identificazione catastale:**

- Comune Censuario: Villa Carcina (BS)
- Tipologia catasto:  Terreni  
 Fabbricati
- Identificativo: **Sezione : NCT**  
**Foglio : 16**  
**Particella : 38**  
**Subalterni : 120 - cat. A/2 - 5,5 vani - Appartamento (P.1)**  
**76 - cat. C/2 - 16 mq - Cantina e Autorimessa (P.T.)**



 Proprietà oggetto di valutazione

- **Consistenza:** La proprietà consiste in un appartamento, cantina, autorimessa e i relativi beni comuni non censibili.

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Desunto graficamente da :

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (rilievo)

Data del sopralluogo :

25/10/2019

- **Criterio di misurazione:**

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

- **Calcolo superfici lorde:**

**SUB. 120 - Appartamento**

**SUB. 76 - Cantina e autorimessa**

- Superficie vani principali	:	m <sup>2</sup>	95,65	100%
- Superficie balconi	:	m <sup>2</sup>	13,10	25%
- Superficie autorimessa	:	m <sup>2</sup>	16,05	50%
- Superficie cantina	:	m <sup>2</sup>	3,75	25%

**Superficie commerciale:**

m<sup>2</sup> **108,00**



- **Caratteristiche dell'unità immobiliare:**

- Livello di piano : Piano primo

- N. servizi : 1

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Vasca

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 40

- **Impianti in dotazione :**

- Riscaldamento :

Presente : Vetustà (anni) 20

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione :

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico



- pompa di calore
- teleriscaldamento
- Elementi radianti :
  - radiatori in acciaio
  - pavimento/soffitto
  - aerotermini ad aria
  - altro
- Condizionamento :
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- Solare termico (produzione a.c.s.) :
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- Elettrico :
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_ 40 \_\_
  - Assente
- Idraulico:
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_ 40 \_\_
  - Assente
- Antifurto :
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) :
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- **Manutenzione fabbricato:** Lo stato manutentivo del complesso risulta in buono stato. Il fabbricato è stato recentemente tinteggiato esternamente.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
- **Manutenzione unità immobiliare:** L'unità immobiliare al suo interno risulta in normale stato di manutenzione sia per le pavimentazioni in monocotto, i serramenti in legno-vetrocamera, sia per gli impianti (gas ed elettrico) e il locale d'igiene (sanitari e il rivestimento interno) che rispecchiano il periodo di costruzione .
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
- **Classe energetica:** L'assenza di cappotto esterno, la mancanza di isolamento a pavimento e la caldaia tradizionale installata nel 1999 fa presupporre che la classe energetica sia da attribuire ad un livello basso (F o G).
  - Classe desunta dall'APE
  - Non desumibile
  - Immobile non dotato di impianto termico
- **Inquinamento:**
  - Atmosferico
    - Assente
    - Presente
  - Acustico
    - Assente
    - Presente
  - Elettromagnetico
    - Assente
    - Presente
  - Ambientale
    - Assente
    - Presente



- **Esposizione prevalente dell'immobile:** L'unità ha un'esposizione a ovest non del tutto idonea per l'esposizione della zona giorno.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Luminosità dell'immobile:** L'intero ambiente al piano terra gode di illuminazione naturale secondo i richiesti rapporti aero-illuminanti.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Panoramicità dell'immobile:** L'unità immobiliare si pone all'interno di un ambito territoriale residenziale senza visuali panoramiche e in zona con normale densità costruttiva.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Funzionalità dell'immobile:** I vani principali e accessori sono dimensionati e distribuiti correttamente con un solo servizio igienico.
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Finiture dell'immobile:** L'unità immobiliare ha normali finiture per quanto riguarda la pavimentazione, le pareti, i serramenti e la tinteggiatura interna che rispecchiano il periodo nel quale sono stati realizzati (fine anni '70).
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- **Anno di costruzione:**
  - 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:** L'immobile ha titoli autorizzativi in quanto di realizzazione posteriore all'adozione degli strumenti urbanistici. Dall'accesso agli atti risulta una licenza edilizia per la "Costruzione di complesso residenziale" del 29/01/1974 con Prot. n° 8/74 a seguito di convenzione stipulata in data 30/04/1973. Successivamente è stata presentata una variante con Prot. n° 6790/730 in data 20/01/1978 di cui è stata rilasciata autorizzazione e certificato di abilità rilasciato il 12/10/1979 dal Comune di Villa Carcina.

- Documentazione visionata:
- Permesso di costruire
  - Licenza edilizia n° 8/74 del 29/01/1974
  - Variante alla licenza edilizia n° 6790/730 del 20/01/1978
  - Denuncia Inizio Attività
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
  - Concessione in sanatoria
  - Condono edilizio
  - Certificato di Abitabilità



- **Situazione urbanistica:** Il lotto appartiene all'ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato (N.T.A. Art.25).
  - Strumento urbanistico :  Vigente  
 Adottato
  - Convenzione Urbanistica :  No  
 Si
  - Cessioni diritti edificatori :  No  
 Si
  
- **Limitazioni urbanistiche:** L'immobile non risulta soggetto a vincoli storico architettonico (parte II decreto legislativo n. 42 del 2004) e paesistico-ambientale.
  - Vincoli urbanistici :  No  
 Si
  - Vincoli ambientali :  No  
 Si
  - Vincoli paesaggistici :  No  
 Si

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ANDREA SERGIO TAVANA, iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA nr. 5547, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione visionati i titoli abilitativi edilizi e l'autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Comune di Villa Carcina.
- 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
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : 0 €



### 3.2 Rispondenza catastale

Lotto situato in via Lazio n°23 composto da un appartamento identificato nelle mappe del Catasto Fabbricati come segue:

- Appartamento Piano Primo

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCT	16	38	120	A/2	2	5,5 vani	298,25 €

- Cantina e Autorimessa

Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
NCT	16	38	76	C/6	2	16 mq	45,45 €

- Elenco documentazione visionata :  Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : Sister e Geoweb.

- 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

Visura per soggetto

Data verifica catastale : 06/11/2019

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ANDREA SERGIO TAVANA , iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA nr. 5547, 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 al numero identificativo del mappale riportato in visura dell'immobile per le seguenti motivazioni: mancato aggiornamento della particelle catastali a seguito di frazionamento. I costi per la regolarizzazione catastale vengono definiti in circa 1.000 €.

### 3.3 Verifica della titolarità

- **Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:** Attraverso visure storiche e copia di atto notarile di vendita si è presa verificata la **piena ed esclusiva proprietà 1/1 di** [REDACTED] con atto del Dott. Fabrizio Santosuosso, notaio in Brescia, rep. 42277 trascritto il 07/04/2009 ai nn. 14713/9250.

- Quota di proprietà :  Intera [ 1 / 1 ] di [REDACTED]
- Usufrutto :  No  
 Si se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà :  No  
 Si se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

- **Condizioni limitanti :**

- Spese condominiali arretrate:  No  
 Si alla data 11/11/2019 pari a euro 139,23
- Servitù :  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù
- Vincoli :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_
- Oneri :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_
- Pesi :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_
- Gravami :  No  
 Si se Si quali \_\_\_\_\_

- **Stato del possesso del bene alla data della valutazione :**

- Libero Occupato dall'esecutato [REDACTED] dalla compagna e dal figlio minorenne.
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione :
- 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

Data verifica presso Agenzia Entrate: 09/11/2019.



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

Non risultano formalità gravanti attualmente l'immobile oggetto di stima.

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

E' stata verificata, nel ventennio preso in esame, alla data 11/11/2019 la presenza di provenienze e formalità:

- All'esecutato [REDACTED], gli immobili sono pervenuti per l'acquisto con atto del 17/03/2009, Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, rep. 42277 trascritto il 07/04/2009 ai nn. 14713/9250 da potere di [REDACTED] per la quota di 4/6 [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno.

- in ragione di 1/6 ciascuno a [REDACTED] registrata a Gardone V.T. il 27/01/2005, rep. 21/299 trascritta il 05/10/2005 ai nn. 57658/35524 la cui accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta il 07/04/2009 ai nn. 14712/9249.

- in ragione di 1/2 = (3/6) a [REDACTED], per acquisto con scrittura privata con sottoscrizione autenticata il 14/09/1981, Notaio Adriano Metelli, rep. 22372 trascritta il 13/10/1981 ai nn. 22092/16460 da potere di [REDACTED] con sede in Villa Carcina;

##### **1) ISCRIZIONE nn° 14714/2627 del 07/04/2009**

IPOTECA volontaria concessa a garanzia di mutuo del 17/03/2009, Notaio Fabrizio Santosuosso di Brescia, rep. 42278 :

- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 00651990582 (Domicilio ipotecario eletto Brescia – via Moretto n. 40)

- Contro [REDACTED]  
Capitale euro 130.000,00 – ipoteca euro 246.000,00 durata anni 30 .

##### **2) TRASCRIZIONE nn° 33140/20821 del 23/07/2019**

PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia in data 29/06/2019 n.7323:

- A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. con sede in Roma codice fiscale 09339391006

- Contro [REDACTED]



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

A seguire si riportano le principali fasi e gli accertamenti peritali espletati indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- **20/09/2019** : Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Ing. Andrea Tavana.
- **23/09/2019** : Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima e acquisizione documentazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia senza la presenza delle parti, al fine di determinare il più probabile valore di mercato e di quello di realizzo dei beni ubicati nel Comune di Villa Carcina in via Lazio n°32.
- **24/09/2019** : Inizio delle operazioni peritali.
- **26/09/2019** : Accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Villa Carcina e reperimento pratiche edilizie.
- **25/10/2019**: Sopralluogo in loco alla presenza della compagna dell'esecutato in cui si sono eseguite le seguenti operazioni peritali:
  - verifica delle condizioni, l'utilizzo ai fini urbanistici del bene,
  - rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale e rilievo fotografico,
  - verifica della rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dell'Agenzia del Territorio.
- **06-11/11/2019** : Richiesta all'Ufficio provinciale di Brescia - Territorio Servizi Catastali - di visura per soggetto, storica e di estratto planimetrico e di ispezione ipotecaria per immobile.
- Dal **24/09/2019** al **09/11/2019** : Accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi valorizzazioni di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono ritenute affidabili e concordanti.
- **11/11/2019** : Invio del rapporto di valutazione.
- **11/12/2019** : Udienza per la determinazione della modalità di vendita.



## 7. Analisi estimativa

- **Utilizzo della 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** : Assenti
- **Condizioni limitative** : Assenti
- **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 del valore di mercato 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 : Comparativo-Sintetico

 Finanziario

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

 Dei costi**8. Riepilogo dei valori di stima****LOTTO 1/1**

Immobile identificato in mappa al **Sezione NCT - Foglio 16 Mapp.38** :

**SUB. 120 - Appartamento al Piano Primo**

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/2	2	5,5 vani	298,25 €

**SUB. 76 – Cantina e Autorimessa al Piano Terra**

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
C/6	2	16 mq	45,45 €

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

**€ 105.000,00**

diconsì Euro **centocinquemila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

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

**€ 90.000,00**

diconsì Euro **novantamila/00** (vedasi allegato II).

Nei valori di stima non è ricompresa l'incidenza dei beni comuni non censibili, in quanto non da valutare.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale : Ing. ANDREA SERGIO TAVANA

Iscritto all'Ordine : INGEGNERI 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 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: 11/11/2019

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

- I. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- II. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- III. Rilievo fotografico degli esterni / interni
- IV. Convenzione, licenza edilizia con variante e certificato di abitabilità
- V. Estratto mappa catastale
- VI. Planimetrie catastali
- VII. Visure storica, per soggetto e ispezione ipotecaria
- VIII. Rilievo reale (calcolo superfici)
- IX. Atto di Vendita (17 Marzo 2009 n°42277/19003)
- X. Comparativi utilizzati per il Market Comparison Approach
- XI. Spese condominiali arretrate (Amm. Mensi Massimo)

## **11. Bibliografia**

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

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

*Linee guida ABI : 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.*

*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 Geometri Valutatori Esperti*

*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio*

