

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. 367/2022 per n. 26/2023

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Ing. Manuel Lancini
Via Raffaello n. 6 - 25050 Passirano (BS)
CF: LNCMNL86A21B157M
Tel: 339/1792488
Mail: lancinimanuel@gmail.com
P.E.C.: manuel.lancini@ingpec.eu
N. B205 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma

Premessa

E' necessaria fare una premessa introduttiva al fine di specificare la modalità di redazione della presente perizia integrativa.

Il sottoscritto, in data 08/11/2022 ha ricevuto incarico da parte del Tribunale di Brescia, al fine di rispondere al quesito generico di stima relativo alla esecuzione immobile 367/2022, prestando giuramento di rito in data 08/11/2022.

Il bene oggetto di pignoramento della sopra richiamata procedura esecutiva è identificato catastalmente con Sez. Urb. NCT foglio 61 part. 54 sub. 14, derivante dalla fusione dei subalterni 11 e 13 (oggetto di pignoramento) ed è un appartamento posto al primo e secondo piano fuori terra oltre ad una cantina al primo piano sottostrada di proprietà esclusiva per 1/1 al soggetto esecutato, [REDACTED].

Per tale procedura il sottoscritto ha depositato perizia di stima in data 07-02-2023, indicando come più probabile valore di mercato € **316.000,00 (trecentosedicimila/00)** e **nel caso di vendita forzata consigliava una riduzione forfettaria di circa il 15%**.

A seguito della riunione di due procedure esecutive (la 367/2022 e la 26/2023), il sottoscritto è stato nominato in data 30/03/2023, prestando giuramento di rito il giorno 06/04/2023, a redarre perizia relativa ai seguenti immobili pignorati:

- Sez. Urb. NCT foglio 61 part. 54 sub. 14 per la proprietà di 1/1
- Sez. Urb. NCT foglio 61 part. 54 sub. 4 per la proprietà di 1/2
- Sez. Urb. NCT foglio 61 part. 54 sub. 8 per la proprietà di 1/2

Considerato che, come sopra indicato, in data 07-02-2023 è già stata depositata perizia relativa al sub 14, si ritiene che il presente sia un rapporto di valutazione suppletivo a quanto già presentato e limitato ai subalterni 4 e 8.

Suddivisione in lotti

I beni oggetto di perizia, identificati con foglio 61 e particella 54, sono i seguenti e costituiranno i seguenti lotti.

Bene (sub)	Categoria	Lotto
4	C6 (autorimessa)	Lotto 2 blocco A
8	C7 (tettoia)	Lotto 2 blocco B

Date

Nomina dell'esperto	30-03-2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06-04-2023
Data di consegna del rapporto di valutazione	02-08-2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	05-09-2023

• Indice

LOTTO 1

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	9
2.	Inquadramento dell’immobile	10
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	12
4a	Audit documentale e Due Diligence.....	16
4a.1	Legittimità edilizia – urbanistica	16
4a.2	Rispondenza catastale.....	18
4a.3	Verifica della titolarità.....	20
5a	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	21
6a.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	21
7a	Analisi estimativa	22
8a	Determinazione del valore.....	24
3b.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	25
4b	Audit documentale e Due Diligence.....	29
4b.1	Legittimità edilizia – urbanistica	29
4b.2	Rispondenza catastale.....	31
4b.3	Verifica della titolarità.....	33
5b.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	34
6b.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	34
7b.	Analisi estimativa	35
8b.	Determinazione del valore.....	37
9.	Dichiarazione di rispondenza	38
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	39

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: Trattasi di autorimessa ubicata al piano terra su via degli Acciaiuoli n.5 e di tettoia di copertura non sanabile

Ubicazione: Via degli Acciaiuoli n.5 - 25127 Brescia

BLOCCO A Autorimessa al piano terra
Sez. Urb. NCT, foglio 61 part. 54 sub. 4

BLOCCO B Tettoia
Sez. Urb. NCT, foglio 61 part. 54 sub. 8

Quota di proprietà:



Diritto di proprietà:

Piena ed esclusiva

Divisibilità dell'immobile:

L'immobile non è divisibile

Più probabile valore
in libero mercato:

Blocco A € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)

Blocco B € -281,40 (- duecentoottantuno/40)

**Totale Lotto 2 € 10.218,60 (come somma di entrambe le voci)
(diecimiladuecentodiciotto/16)**

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

si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

L'immobile sito in zona a tessuto prevalentemente residenziale nel comune di Brescia, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia blocco A	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità edilizia blocco B	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale blocco A	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale blocco B	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità blocco A	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità blocco B	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 26-07-2023 il dott. ing. Manuel Lancini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso il portale telematico dell'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti al [REDACTED],

- Successione in morte di [REDACTED],
deceduto il 05/03/2004 registrata il 19/08/2004 al Numero di repertorio 7/71Ufficio del registro di Brescia, trascritta il 17/08/2005 ai numeri 46078/27643 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 21/04/2011 ai numeri 16806/10265 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], da parte degli eredi [REDACTED],
nascente da atto Notaio Gregorini Graziella sede Edolo (BS) del 07/04/2011.

■ Atto di divisione del 01/08/2007 numero di repertorio 19628/1575 Notaio Iannasso Francesco Saverio con sede in Brescia, trascritto il 08/08/2007 ai numeri 46495/27816 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ Atto di donazione accettata del 07/04/2011 numero di repertorio 114082/34165 Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri 16807/10266 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

■ Atto di divisione del 07/04/2011 numero di repertorio 114082/34165 Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri 16808/10267 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED]

- ISCRIZIONE NN. 25904/4685 del 28/07/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia numero 3292/2020 in data 24/07/2020 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di € 130.000,00 (capitale € 98.753,89), gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con in mappali 54 sub. 11, sub 13 (fuse nel sub. 14), nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).

- ISCRIZIONE NN. 8164/1372 del 25/02/2021 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia numero 6934/2020 in data 17/10/2020 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di € 32.066,56 (capitale € 28.365,00), gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con in mappali 54 sub. 14, nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).
- TRASCRIZIONE NN. 43058/28947 del 20/09/2022 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2022 numero di repertorio 6241 emesso da Ufficio Giudiziario Corte D'appello di Brescia a favore di [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 11 e sub 13, del foglio 61 mappale 54. Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.
- TRASCRIZIONE NN. 3478/2392 del 30/01/2023 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 06/12/2022 numero di repertorio 11051/2022 emesso da Ufficio Giudiziario di Brescia a favore di [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 11 e sub 13, del foglio 61 mappale 54 (fuse nel sub. 14), nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

30-03-2023: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Luigi Zampaglione notaio con studio in Vestone (BS).

06-04-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: planimetria catastale.

24-04-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

24-04-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale.

08-06-2023: sopralluogo presso l'immobile in Brescia in via degli Acciaiuoli 5.

23-06-2023: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

27-07-2023: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

2. Inquadramento dell'immobile

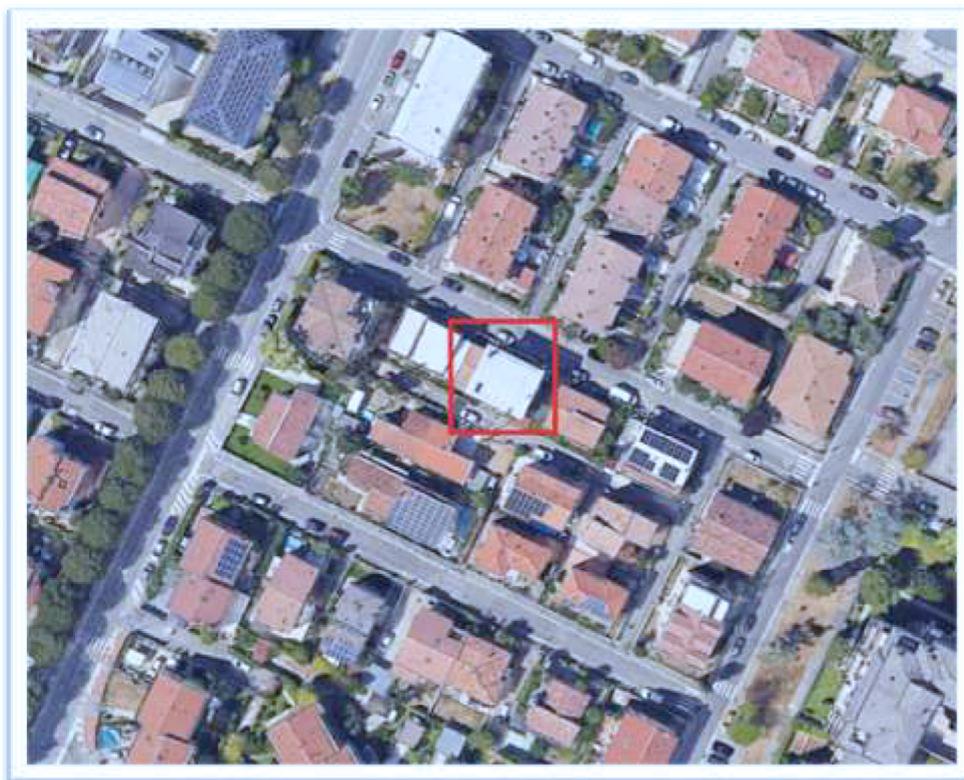
LOTTO 2 – BLOCCHI A E B

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Brescia
QUARTIERE	/
VIA	Via degli Acciaiuoli
CIVICO	n. 5

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Autorimessa al piano terra con tettoia non sanabile
Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato con tre piani fuori terra costruito prima del 1967 e soggetto a ristrutturazione edilizia dal 2010
Tipologia edilizia unità immobiliari	Autorimessa al piano terra e tettoia non sanabile
Caratteristiche generali dell'immobile	Trattasi di un'autorimessa in stato medio di conservazione e una tettoia non sanabile
Dimensione	Trattasi di un'autorimessa di normali dimensioni
Fase del mercato immobiliare	Nel periodo di riferimento (I sem. 2023) il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzata da una instabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa della situazione di instabilità globale
Altro	L'unità immobiliare non risulta divisibile.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

BLOCCO A - Sez. Urb. NCT, foglio 61 part. 54 sub. 4

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Autorimessa

L'immobile oggetto di stima è individuato in zona a tessuto prevalentemente nel comune di Brescia. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo livello è mansardato. L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967, ma ha subito una ristrutturazione edilizia dal 2010 con recupero del sottotetto e rifacimento del tetto e una manutenzione ordinaria generale. L'accesso al fabbricato avviene dal civico n. 5 di via degli Acciaiuoli, immettendo su corte comune. L'immobile è posto al piano terra, con accesso diretto in piano da via degli Acciaiuoli. La costruzione è risalente all'edificazione di origine.

Confini autorimessa

Nord:	Con la corte comune (sub 9)
Est:	Con il mappale 55
Sud:	Con il sub 8
Ovest:	Con il sub 6

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | 08/06/2023 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa

Superficie commerciale m² 21,00

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	Piano terra
Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi	Non presenti

Caratteristiche qualitative

Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: 50 anni <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente

Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe <input type="checkbox"/> Non richiesta <input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico c/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale c/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo

4a Audit documentale e Due Diligence

4a.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito in data antecedente il 1967 ed oggetto di condono

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato nelle date 23/06/2023 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Brescia ho riscontrato che il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria con PG 42055/86 per opere interne (art. 26 legge 47/85 e smi). Successivamente è stata richiesta ed ottenuta domanda di condono con prot. 16911/86 Boll. e 5990/B/86 U.T. rilasciata in data 23/08/1989 e con avviso notificato il 13/9/1989.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano delle regole – azioni di piano, tavola V-PR02 Q-1

Tessuto a prevalente destinazione residenziale (art. 81 N.T.A. piano delle regole)

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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

X 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:~~



Timbro e firma _____

4a.2 Rispondenza catastale

Sezione Urbana NCT	Foglio 61	Particella 54	Sub. 4
Cat. C/6	Classe 7	Consistenza 21 mq	Rendita € 53,14;

Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per immobile

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Planimetrie catastali

Data verifica catastale, 02/08/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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

X la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile*

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

***si specifica che, nonostante l'immobile sia conforme sotto il profilo catastale, la planimetria è stata registrata in data 29/10/2004, in data antecedente alle modifiche eseguite e registrate in data 05/11/2012 e sono presenti a nord e a sud i confini con un subalterno non più esistente (sub. 1), anziché rispettivamente i sub. 9 e sub. 8, come correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato.**

Timbro e firma _____



4a.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti Pubblici

- Successione in morte di [REDACTED],
deceduto il 05/03/2004 registrata il 19/08/2004 al Numero di repertorio 7/71Ufficio del registro di
Brescia, trascritta il 17/08/2005 ai numeri 46078/27643 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 21/04/2011 ai numeri 16806/10265 accettazione tacita dell'eredità in morte di
[REDACTED], da parte degli eredi
[REDACTED],
nascente da atto Notaio Gregorini Graziella sede Edolo (BS) del 07/04/2011.

■ Atto di divisione del 01/08/2007 numero di repertorio 19628/1575 Notaio Iannasso Francesco Saverio
con sede in Brescia, trascritto il 08/08/2007 ai numeri 46495/27816 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ Atto di donazione accettata del 07/04/2011 numero di repertorio 114082/34165 Notaio Gregorini
Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri 16807/10266 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

■ Atto di divisione del 07/04/2011 numero di repertorio 114082/34165 Notaio Gregorini Graziella con
sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri 16808/10267 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED]

Sub. 4 autorimessa

Piena proprietà per 1/2 [REDACTED]

Piena proprietà per 1/2 [REDACTED]

Con la proprietà esclusiva è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle
parti comuni dell'edificio.

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia
e le istanze di pignoramento sopra citate.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta utilizzato [REDACTED].

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Brescia 1, in data 24-04-2023.

L'agenzia delle entrate di Brescia, ufficio territoriale di Brescia 1, ha risposto in data 02-05-2023, comunicando l'assenza di contratti d'affitto.

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

Non si segnalano vincoli, oneri e formalità a carico di un possibile acquirente.

6a Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 25904/4685 del 28/07/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia numero 3292/2020 in data 24/07/2020 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di € 130.000,00 (capitale € 98.753,89), gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con in mappali 54 sub. 11, sub 13 (fuse nel sub. 14), nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).
- ISCRIZIONE NN. 8164/1372 del 25/02/2021 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia numero 6934/2020 in data 17/10/2020 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di € 32.066,56 (capitale € 28.365,00), gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con in mappali 54 sub. 14, nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).
- TRASCRIZIONE NN. 43058/28947 del 20/09/2022 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2022 numero di repertorio 6241 emesso da Ufficio Giudiziario Corte D'appello di Brescia a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 11 e sub 13, del foglio 61 mappale 54. Si

precisa che gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.

- TRASCRIZIONE NN. 3478/2392 del 30/01/2023 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 06/12/2022 numero di repertorio 11051/2022 emesso da Ufficio Giudiziario di Brescia a favore di [REDACTED]
- per 1/1 della piena proprietà del sub 11 e sub 13, del foglio 61 mappale 54 (fuse nel sub. 14), nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).

7a Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste

circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

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

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

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

- Non si sono rilevate condizioni limitative.

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

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

Dal momento che trattandosi di autorimessa al piano terra non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale.

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

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

x Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Finanziario No

Dei costi No

8a Determinazione del valore

Valutazione del bene oggetto di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracitate e assunti i valori per il comune di Brescia zona D1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione nella zona, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia di autorimessa con valori compresi tra i 930,00 €/mq (minimo) ed i 1.100,00 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 1.000 €/mq, in ragione delle finiture e dello di conservazione discreto, considerata la superficie commerciale complessiva come calcolata in precedenza pari a mq 21,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$21,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 21.000,00 \text{ €}$$

€ 21.000,00 (ventunomila/00)

Più probabile valore di mercato

Valutazione del bene pignorato in oggetto della quota di 1/2 in piena proprietà

In base a quanto sopra, viene moltiplicato per 1/2 il più probabile valore di mercato

$$\text{€ } 21.000,00 \times 1/2 = \text{€ } 10.500,00 \text{ (diecimilacinquecento/00)}$$

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 10.500,00** (diconsi Euro **tredicimilacentoventicinque/00**).

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%.

3b. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

BLOCCO B - Sez. Urb. NCT, foglio 61 part. 54 sub. 8

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Tettoia

L'immobile oggetto di stima è individuato in zona a tessuto prevalentemente nel comune di Brescia.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo livello è mansardato.

L'edificio nel complesso è stato costruito in data antecedente al 1967, ma ha subito una ristrutturazione edilizia dal 2010 con recupero del sottotetto e rifacimento del tetto e una manutenzione ordinaria generale.

L'accesso al bene in questione avviene dal civico n. 5 di via degli Acciaiuoli, attraverso il sub 4 (autorimessa), oppure tramite il cortile comune.

La costruzione è recente, presumibilmente nell'anno di accatastamento (2005).

Confini autorimessa

Nord:	Con il sub. 4 e sub. 6
Est:	Con il mappale 55
Sud:	Con via Glisenti
Ovest:	Con il sub. 9

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | 08/06/2023 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Autorimessa

Superficie commerciale m² 11,00

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	Piano terra
Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
N. servizi	Non presenti

Caratteristiche qualitative

Riscaldamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente

Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe <input type="checkbox"/> Non richiesta <input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico c/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale c/o al riscaldamento
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo

4b Audit documentale e Due Diligence

4b.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito presumibilmente nel 2005, anno di accatastamento.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 08/06/2023 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Brescia ho riscontrato che la tettoia è stata costruita senza alcuna licenza edilizia-urbanistica, in continuità con il autorimessa (sub. 4) ed in aderenza con il mappale 55.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano delle regole – azioni di piano, tavola V-PR02 Q-1

Tessuto a prevalente destinazione residenziale (art. 81 N.T.A. piano delle regole)

- | | |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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 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:

Non è presente un titolo edilizio che legittimi l'intervento ed inoltre, esso è posto in aderenza al confine di proprietà senza assenso scritto da parte del vicino.

Per quanto sopra espresso e a seguito di confronto con l'ufficio tecnico edilizia del comune di Brescia si ritiene la tettoia non sanabile. Si allega computo metrico estimativo con quantificazione dell'importo per la rimozione della tettoia.



Timbro e firma

4b.2 Rispondenza catastale

Sezione Urbana NCT	Foglio 61	Particella 54	Sub. 8
Cat. C/7	Classe U	Consistenza 11 mq	Rendita € 18,75;

Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per immobile

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Planimetrie catastali

Data verifica catastale, 26/07/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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 alla stato attuale dell'immobile~~

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

Nonostante dal punto di vista catastale la rappresentazione sia corretta, il subalterno in questione è stato realizzato senza licenza edilizia e non è sanabile.

Una volta rimossa la copertura, dovrà essere ripristinata la situazione catastale conformemente a quella edilizia, con la creazione di un'area urbana, che potrà rimanere tale, oppure potrà essere tramutata a bene comune non censibile.

Le spese per la variazione catastale al catasto terreni e catasto fabbricati possono essere quantificate in circa € 800,00. Le spese per metà immobile sono quindi di 400,00 €.

Timbro e firma _____



4b.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atti Pubblici

- Successione in morte di [REDACTED],
deceduto il 05/03/2004 registrata il 19/08/2004 al Numero di repertorio 7/71Ufficio del registro di
Brescia, trascritta il 17/08/2005 ai numeri 46078/27643 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 21/04/2011 ai numeri 16806/10265 accettazione tacita dell'eredità in morte di
[REDACTED]
[REDACTED],
nascente da atto Notaio Gregorini Graziella sede Edolo (BS) del 07/04/2011.

■ Atto di divisione del 01/08/2007 numero di repertorio 19628/1575 Notaio Iannasso Francesco Saverio
con sede in Brescia, trascritto il 08/08/2007 ai numeri 46495/27816 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ Atto di donazione accettata del 07/04/2011 numero di repertorio 114082/34165 Notaio Gregorini
Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri 16807/10266 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

■ Atto di divisione del 07/04/2011 numero di repertorio 114082/34165 Notaio Gregorini Graziella con
sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri 16808/10267 da comproprietà con [REDACTED]
[REDACTED]

Sub. 8 tettoia

Piena proprietà per 1/2 sig. [REDACTED]

Piena proprietà per 1/2 sig.ra [REDACTED]

Con la proprietà esclusiva è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle
parti comuni dell'edificio.

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia
e le istanze di pignoramento sopra citate.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato e da un'altra proprietaria.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Brescia 1, in data 24-04-2023.

L'agenzia delle entrate di Brescia, ufficio territoriale di Brescia 1, ha risposto in data 02-05-2023, comunicando l'assenza di contratti d'affitto.

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

Non si segnalano vincoli, oneri e formalità a carico di un possibile acquirente, ad eccezione della demolizione della tettoia in quanto non sanabile, già quantificati.

6b. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 25904/4685 del 28/07/2020 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia numero 3292/2020 in data 24/07/2020 [REDACTED] contro [REDACTED] per la somma complessiva di € 130.000,00 (capitale € 98.753,89), gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con in mappali 54 sub. 11, sub 13 (fuse nel sub. 14), nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).
- ISCRIZIONE NN. 8164/1372 del 25/02/2021 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia numero 6934/2020 in data 17/10/2020 a favore di [REDACTED] per la somma complessiva di € 32.066,56 (capitale € 28.365,00), gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con in mappali 54 sub. 14, nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).
- TRASCRIZIONE NN. 43058/28947 del 20/09/2022 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2022 numero di repertorio 6241 emesso da Ufficio Giudiziario Corte D'appello di

Brescia a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 11 e sub 13, del foglio 61 mappale 54. Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.

- TRASCRIZIONE NN. 3478/2392 del 30/01/2023 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 06/12/2022 numero di repertorio 11051/2022 emesso da Ufficio Giudiziario di Brescia a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 della piena proprietà del sub 11 e sub 13, del foglio 61 mappale 54 (fuse nel sub. 14), nonché la quota di 1/2 in piena proprietà delle unità immobiliari in comune di Brescia, censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 61 con i mappali 54 sub. 4 (cat. C/6) e 54 sub. 8 (cat. C/7).

7b. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

- Il bene non è sanabile. E' stata valutata la porzione di area e detratte le spese per rimozione e successivo aggiornamento catastale.

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

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

Dal momento che trattandosi di tettoia non sanabile è stato possibile valutare il valore dell'area, detraendo gli oneri di demolizione e di variazione catastale.

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

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

x Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Indagine di mercato**

Finanziario No

Dei costi No

8b. Determinazione del valore

Valutazione del bene oggetto di stima

Il valore dell'area urbana, al netto della tettoia da rimuovere, può essere quantificato, a seguito di indagine di mercato, può essere quantificata in € 500,00.

€ 500,00 (cinquecento/00)

Più probabile valore di mercato

Valutazione del bene pignorato in oggetto della quota di 1/2 in piena proprietà

In base a quanto sopra, viene moltiplicato per 1/2 il più probabile valore di mercato

$€ 500,00 \times 1/2 = € 250,00$ (duecentocinquanta/00)

Il più probabile **valore in libero mercato**, detratti gli oneri per la rimozione, il trasporto e l'accesso alle discariche (di cui si allega computo metrico) e gli aggiornamenti catastali, è negativo, con una riduzione del valore del lotto **281,40 € (duecentoottantuno/40)**.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. B205

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

DICHIARA

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



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 02/08/2023