

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 658/2021

Giudice delegato: **Dott.ssa Giulia La Malfa**

Creditore procedente: Manenti Sonia.  
Via Castagnari n.5 - 25020 Poncarale (Bs)

Rappresentato dall' Avvocato: Avv. Rossella Capretti  
Con Studio in via Vittorio Emanuele II n.44 - 25020 Flero (Bs)  
Tel: 030/2563516  
P.E.C.: rossella.capretti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: [REDACTED]

Esperto incaricato Dott. Ing. Pietro Donini  
Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia  
CF: DNNPTR72E08B157A  
Tel./Fax:030/3700159  
Mail:pietrodonini@gmail.com  
P.E.C.: pietro.donini@ingpec.eu  
N. 4022 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



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

## INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	3
2.	IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA.....	4
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
4.	RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	5
5.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI .....	6
6.	LOTTO UNICO .....	7
6.1	Identificazione e Descrizione.....	7
6.2	Audit documentale e Due Diligence .....	12
6.3	Analisi estimativa.....	18
6.4	Determinazione del valore .....	21
7.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	23
8.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	24

## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto	21-04-2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	03-05-2022
Data di consegna del rapporto di valutazione	14-06-2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21-09-2022

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

- **03-05-2022:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Marco Massa notaio in Brescia.
- **03-05-2022:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- **03-05-2022:** reperimento atto di provenienza immobili staggiti.
- **09-05-2022:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.
- **01-06-2022:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Poncarale per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- **06-06-2022:** sopralluogo agli immobili staggiti
- **09-06-2022:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

## 2. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA

Quota di proprietà di ½ a [REDACTED]							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/4	20	21	A/2	6	6,5 Vani	469,68 €	T/S1
NCT/4	20	28	C/6	4	31 Mq	75,25 €	S1

## 3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO MAPPALE 20						
LOTTO	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Piani	Valutazione
Unico	21	A/2	6,5 Vani	469,68 €	P.T.	€ 126.390,00 x 0,5
	28	C/6	31 Mq	75,25 €	P.Int.	€ 23.800,00 x 0,5

#### 4. RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 09-06-2022 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria attraverso i servizi telematici catastali e di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti alla attuali proprietà attraverso i seguenti atti:

**Gli immobili censiti alla Sezione Urbana NCT, foglio 4. particella 20 sub. 21, e NCT, foglio 4. particella 20 sub. 28** sono pervenuti, per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ , al [REDACTED], da DESENZANO S.R.L. sede in Brescia cf. 03599290172, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Cisotto Gianluigi, del 24-02-2005, rep. 105.940/12.268 registrato a Brescia Uno in data 8 marzo 2005 al n. 1744 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11 marzo 2005 ai nn. 12689/7615.

##### ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 28 novembre 2003 ai nn. 59357/14234 a favore della banca "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino ora "INTESA SANPAOLO S.P.A.", annotata di frazionamento con nota in data 1 dicembre 2004 ai nn. 62954/11278 (Lotto n. 5 gravante gli ex mappali 1296/21 e 1296/28 del foglio 8 di NCEU - quota capitale di originari Euro 85.000 - quota ipotecaria di Euro 170.000, accollata ai [REDACTED] sopra generalizzati in virtù del citato atto di compravendita in data 24 febbraio 2005 N. 105.940/12.268 di rep. a rogito Notaio dott. Gianluigi Cisotto).

##### TRASCRIZIONI

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 2 luglio 2021 ai nn. 32119/5448 a favore della [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  degli immobili sopra descritti di spettanza del signor [REDACTED] in virtù di decreto del Tribunale per i Minorenni di Brescia in data 20 aprile 2012 n. 1457/2011.

3) Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" emesso dal Tribunale per i Minorenni di Brescia in data 20 aprile 2012 n. 1457/2011, trascritto Brescia in data 22 ottobre 2021 ai nn. 49924/33297 a favore della [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  del "diritto di abitazione" di spettanza del predetto [REDACTED] degli immobili sopra descritti.

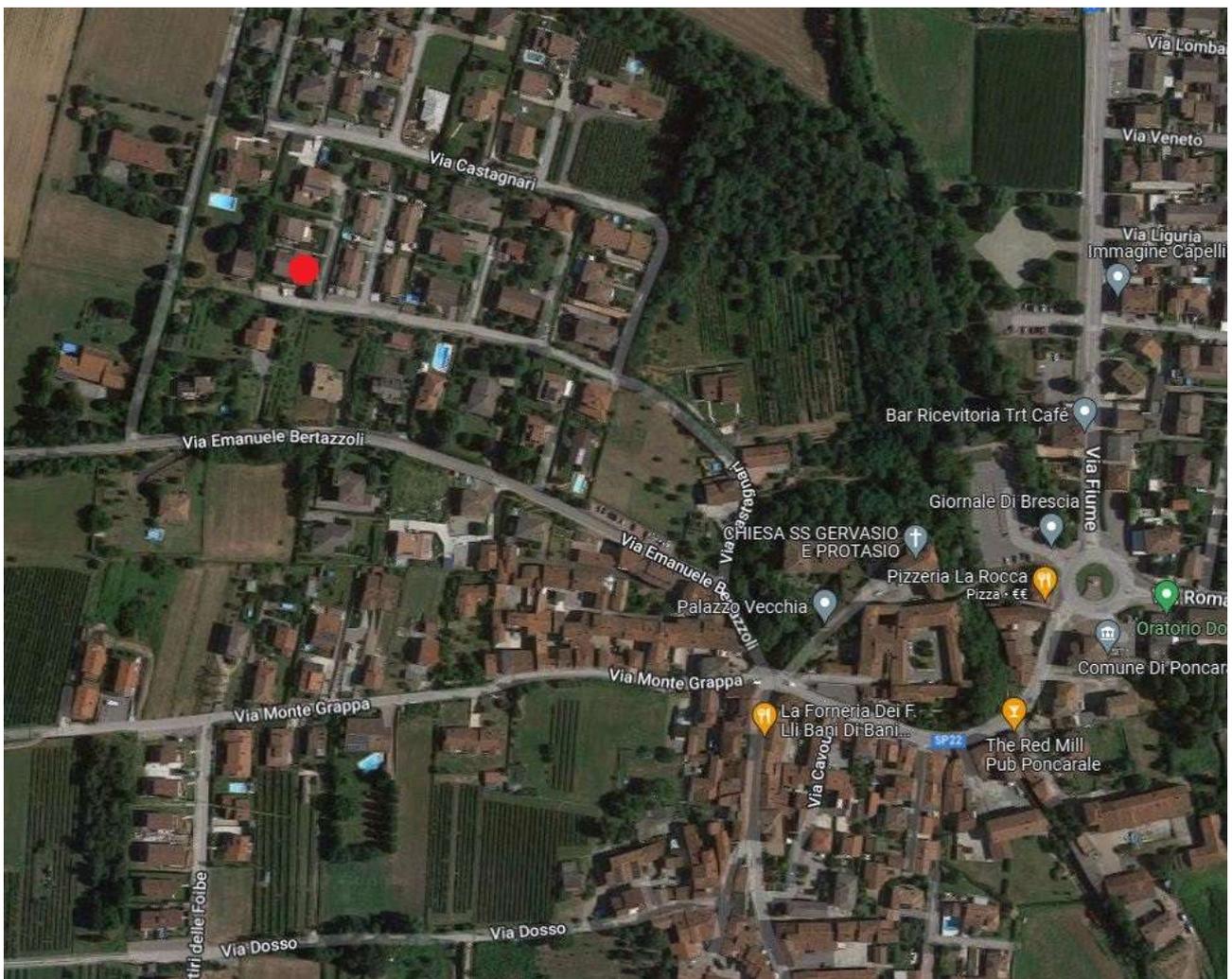
4) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia in data 22 novembre 2021 ai nn. 55207/36817 a favore della [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  di spettanza del predetto [REDACTED] degli immobili sopra descritti.

## 5. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### LOCALIZZAZIONE

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Poncarale
QUARTIERE	/
VIA	Via Castagnari
CIVICO	n. 5

### MAPPA GEOGRAFICA



Individuazione immobili staggiati

## 6. LOTTO UNICO

### 6.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Tipologia immobili:	Residenziale
Ubicazione:	Via Castagnari n. 5 - 25020 Poncarale (Bs)
Identificativi catastali	Abitazione: Sez. Urb. N.C.T., foglio 4, part. 20, sub. 21 Autorimessa: Sez. Urb. N.C.T., foglio 4, part. 20, sub. 28
Quota di proprietà:	1/2 [REDACTED]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	L'immobile non risulta divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 73.845,00
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 ad nord/ovest del centro Poncarale in una zona ad uso prevalentemente residenziale, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pag. 22
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pag. 24
Conformità titolarità	<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 checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

### Residenza

L'immobile oggetto di stima è situato ad nord/ovest del centro Poncarale e fa parte di un fabbricato con 6 unità immobiliari non costituito in condominio.

L'immobile staggito si trova al piano terra di un fabbricato costituito da due piani fuori terra edificato negli anni 2003/2004.

L'accesso indipendente all'unità immobiliare avviene direttamente da via Castagnari attraverso un vialetto esclusivo che conduce alla corte esclusiva (120,0 mq) ed all'ingresso dell'unità posto sotto un portico (19,5 mq). L'ingresso dell'unità immobiliare avviene, dal lato sud.

L'immobile ha pianta rettangolare.

La porta d'ingresso da accesso un vano di 27 mq ad uso soggiorno-cucina che da accesso a uno spazio distributivo direttamente collegato a tutti i locali dell'immobile: due stanze singole (9mq), un bagno di servizio (3,5 mq) ed una stanza matrimoniale (14 mq) dotata di bagno padronale (5,5 mq).

Lo spazio distributivo da accesso da una scala di proprietà esclusiva che conduce al piano interrato dove si trovano un locale ad uso cantina (16,5 mq) ed uno ad uso lavanderia (3,8 mq).

L'immobile ha pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, è dotato di serramenti in legno con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in lamiera.

### Confini

Nord:	Corte di altra proprietà
Est:	Corte di altra proprietà
Sud:	Corte esclusiva
Ovest:	Altra proprietà

### Autorimessa

Al piano interrato direttamente collegata agli altri vani accessori dell'unità residenziale si trova una autorimessa (mq 34) dotata di basculante metallica che conduce ad una corsello comune ed, attraverso una rampa alla pubblica via.

### Confini

Nord:	Terrapieno di altra proprietà
Est:	Terrapieno di altra proprietà
Sud:	Terrapieno corte esclusiva
Ovest:	Immobili accessori stessa proprietà

## Consistenza

X Rilievo

x Interno ed esterno in loco

Solo esterno

X Data del sopralluogo

06/06/2022

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

### Residenziale

Superficie principale

$m^2 85,0 * 1,00 = m^2 85,0$

Portico

$m^2 19,5 * 0,35 = m^2 6,8$

Corte esclusiva

$m^2 120,0 * 0,15 = m^2 18,0$

Locali accessori piano interrato

$m^2 20,3 * 0,25 = m^2 5,1$

Superficie commerciale

**$m^2 114,9$**

### Autorimessa

Superficie principale

$m^2 34,0$

Superficie commerciale

**$m^2 34,0$**

## Caratteristiche qualitative

<b>Livello di piano</b>	Piano terra.
<b>N. servizi</b>	2
<b>Riscaldamento</b>	X Autonomo con caldaia a gas
<b>Condizionamento</b>	assente
<b>Impianto elettrico</b>	Presente: 18 anni
<b>Impianto idraulico</b>	Presente: 18 anni
<b>Impianto antifurto</b>	Assente
<b>Manutenzione del Fabbricato</b>	Massimo
<b>Manutenzione unità immobiliare</b>	Massimo
<b>Classe energetica</b>	Non richiesta
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	Medio
<b>Luminosità dell'immobile</b>	Medio
<b>Panoramicità dell'immobile</b>	Minimo
<b>Funzionalità dell'immobile</b>	Massimo

## **6.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione: fabbricato costruito nel 2003.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 01-06-2022 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Poncarale ho riscontrato che il complesso del quale le unità immobiliari fanno parte è stato autorizzato con C.E. n.24/03 in data 06/02/2003 .

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con delibera C.C. 32 del 17 dicembre 2009.

Zona B2: Edilizia residenziale consolidata e di completamento estensiva (N.T.A. art. 24.2) .

- |   |    |
|---|----|
| <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. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, 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:

Il realizzato risulta difforme a quanto autorizzato nel titolo edilizio: trattasi principalmente di difformità nella distribuzione interna che determinano una forma leggermente diversa del vano soggiorno-cucina, di uno spazio distributivo interno e del posizionamento di una bagno e della stanza matrimoniale che risultano scambiati. Quest'ultimo aspetto determina anche la realizzazione di una portafinestra in luogo di una finestra e viceversa sul fronte nord.

E da segnalare la presenza di una finestra di mt 1,0 x 1,0 sul fronte est nel vano soggiorno-cucina non presente nella concessione edilizia.

All'interrato autorimessa e locali accessori hanno diversa distribuzione interna.

Si stima che il costo di regolarizzazione delle sopracitate difformità, sanzioni e parcelle professionali comprese, sia di € 2.000,00.



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

## Rispondenza catastale

### Abitazione

Sezione Urbana N.C.T.	Foglio 4	Particella 20	Sub. 21
Cat. A/2	Classe 6	Consistenza 6,5 vani	Rendita € 469,98

### Autorimessa

Sezione Urbana N.C.T.	Foglio 4	Particella 20	Sub. 28
Cat. A/6	Classe 4	Consistenza 31,0 mq	Rendita € 75,25

## Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di:



Planimetrie catastali

Data verifica catastale 05/05/2022

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, 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~~

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

All'interrato un locale indicato in planimetria come locale accessorio dell'unità residenziale ad uso ripostiglio e separato dall'autorimessa risulta come parte integrante della stessa.

Si stima che il costo di regolarizzazione delle sopracitate difformità, spese e parcelle professionali comprese, sia di € 500,00.



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.

### **Verifica della titolarità**

Atto Pubblico di Compravendita

Con atto di compravendita in data 24 Febbraio 2005 nn.ri 65619/20373 di repertorio Notaio Cisotto Giaonluigi, rep. 105.940/12.268 registrato a Brescia Uno in data 8 marzo 2005 al n. 1744 serie 1T, trascritto a Brescia in data 11 marzo 2005 ai nn. 12689/7615.

### **Condizioni limitanti**

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

### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

L'immobile risulta occupato da beneficiari di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, in data 9-05-2022.

In data 16-05-2022 [REDACTED] è stato nominata custode giudiziario del bene dal Giudice dell'Esecuzione.

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

Sulla proprietà non risultano gravare oneri opponibili all'acquirente.

### **Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente**

Sulla proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico di [REDACTED]

### **ISCRIZIONE**

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 28 novembre 2003 ai nn. 59357/14234 a favore della banca "SANPAOLO IMI S.P.A." con sede in Torino ora "INTESA SANPAOLO S.P.A.", annotata di frazionamento con nota in data 1 dicembre 2004 ai nn. 62954/11278 (Lotto n. 5 gravante gli ex mappali 1296/21 e 1296/28 del foglio 8 di NCEU - quota capitale di originari Euro 85.000 - quota ipotecaria di Euro 170.000, accollata ai [REDACTED] sopra generalizzati in virtù del citato atto di compravendita in data 24 febbraio 2005 N. 105.940/12.268 di rep. a rogito Notaio dott. Gianluigi Cisotto).

### **TRASCRIZIONI**

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 2 luglio 2021 ai nn. 32119/5448 a favore della [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la quota indivisa di 1/2 degli immobili sopra descritti di spettanza del [REDACTED], sopra generalizzato, in virtù di decreto del Tribunale per i Minorenni di Brescia in data 20 aprile 2012 n. 1457/2011.

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare" emesso dal Tribunale per i Minorenni di Brescia in data 20 aprile 2012 n. 1457/2011, trascritto Brescia in data 22 ottobre 2021 ai nn. 49924/33297 a favore della [REDACTED], sopra generalizzata, gravante la quota indivisa di 1/2 del "diritto di abitazione" di spettanza del predetto [REDACTED] degli immobili sopra descritti.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia in data 22 novembre 2021 ai nn. 55207/36817 a favore [REDACTED] sopra generalizzata, gravante la quota indivisa di 1/2 di spettanza del predetto [REDACTED] degli immobili sopra descritti.

### 6.3 **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: Nessuna

### **Condizioni limitative**

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico: Nessuna

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

### **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 II semestre anno 2021, Zona B1, Comune di Poncarale.

Finanziario No

Dei costi No

## **Il quotazioni degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona B1 del comune di Poncarale relativi al II semestre dell'anno 2021.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

## 6.4 Determinazione del valore

### Residenziale

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Poncarale zona B1, 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 abitazioni civili in stato conservativo normale con valori compresi tra i 1.000 €/mq (minimo) ed i 1.300 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 1.100 €/mq, in ragione del posizionamento dell'immobile al pian terreno, considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile come calcolata in precedenza pari a mq 114,9 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$114,9 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 126.390,00$$

### Autorimessa

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Poncarale zona B1, 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 Box in stato conservativo normale con valori compresi tra i 670 €/mq (minimo) ed gli 850 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 700 €/mq, considerata la superficie commerciale dell'immobile come calcolata in precedenza pari a mq 34,0 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$34,0 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.800,00$$

Alla somma dei valori esposti va sottratto l'importo di parcelle professionali, sanzioni e spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali quantificate in complessivi **€ 2.500,00**.

Quindi il valore in libero mercato complessivo della unità residenziale ed autorimessa viene di fatto quantificato in

$$\text{€ } 126.390,00 + \text{€ } 23.800,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 147.690,00$$

Il valore della proprietà in capo all'esecutato corrisponde quindi a valore in libero mercato complessivo della unità residenziale ed autorimessa viene di fatto quantificato in

**€ 147.690,00 x 0,5= € 73.845,00**

**€ 73.845,00 diconsì Euro settantatremilaottocentoquarantacinque/00**

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

## 7. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4022

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: 14/06/2022

## **8. ALLEGATI LOTTO UNICO**

1. RELAZIONE NOTARILE
2. VISURA CATASTALE
3. VALORI OMI ZONA B1 - PONCARALE
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. PLANIMETRIE DI RILIEVO
7. VISURE IPOTECARIE