

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. 116 /2022

Giudice delegato:

Dr. LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato

Francesco Mafficini C.F. MFF FNC 56B07 L781 F.
con studio in Verona Corso Cavour 39,
avvfrancescomafficini@ordineavvocativrped.it

Esecutato :

OMISSIS

Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido
Con studio in Passirano
Via San Francesco 16
P.Iva :00314020983
C.f.: MRT GDU 46R10G354E

Arch. Fasser Carlo per il Custode giudiziario

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido
Via: S. Francesco 16 - Passirano
CF: MRT GDU 46R10G354E TEL 3386278095
Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it
Pec: guido.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 679

Timbro e firma

Guido Martinazzoli



Date

Nomina dell'esperto: 24/05/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 08/06/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione : 10/09/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/10/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: **Lotto n. 1:** trattasi di un appartamento distribuito su due piani. A piano terra mediante accesso da corte comune è ubicato il portico, la cucina, il tinello, un altro locale, bagno con disimpegno. Mediante scala si accede al piano primo, composto da soggiorno, corridoio, due camere bagno e terrazza esclusiva. A piano terra a fianco del bagno con funzioni anche di lavanderia è ubicata l' autorimessa.

Ubicazione: Coccaglio (BS) Via Benefattori n. 14.

Identificativi catastali: Coccaglio Sez. NCT Fabbricati Foglio 7

- Particella 212 Subalterno 6 - cat. A/2 , Classe 4 , vani 8 , piano T- 1 rendita € . 619,75
- Particella 212 Subalterno 7 - cat. C/6 Classe 4 , consistenza m2 12,00 , rendita € . 22,93
- Particella 212 Subalterno 4 cat. F/5 consistenza m2 12,00

Quota di proprietà: 1/2 + 1/2 (intera proprietà) per l' appartamento e per l' autorimessa .

Diritto di proprietà: 1/2 + 1/2 (intera proprietà) per l' appartamento e per l' autorimessa

Diritto di proprietà 1/2 + 1/2 (intera proprietà) per lastrico solare

Divisibilità degli immobili: non si prestano alla divisione .

Più probabile valore in libero mercato: € . 282.000,00

Valore totale € . 282.000,00 (duecento ottantadue mila euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d' asta) : € . 254.000,00

Valore totale : € . 254.000 ,00 (duecento cinquantaquattro mila euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili: **il lotto si presta alla vendita .**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 11

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 13

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	pag. 13
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	-pag. 13
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	14
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	15
7.	Analisi estimativa.....	15
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	17
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	18
11.	Bibliografia.....	19'

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Studio della pratica assegnata : nel mese di luglio
- Verifica urbanistica effettuata in data 9 /08/2022 tramite l'ufficio tecnico del comune di Coccaglio per acquisizione:
 - Concessione Edilizia del 1965 prot. 1432 (. Opere in demolizione e opere nuove.)
 - Domanda del 30/03/1983 n. protocollo 1296 : Autorizzazione ad eseguire lavori di Manutenzione Straordinaria (Risanamento igienico e spostamento di alcune pareti interne), rilasciata il 28/04/1983
 - Autorizzazione n.2 del 17/07/1986 prot.3698 (Ricostruzione parziale di orditura e manto di copertura)
 - Concessione Edilizia in data 28 giugno 1989 n.61 registro delle concessioni protocollo numero 2050 . Ristrutturazione edilizia di fabbricato in centro storico .
 - Concessione gratuita in data 12 novembre 1990 numero 3112 di protocollo e numero 91 del Registro delle Concessioni . Variante alla Concessione del 28/06/1989 n. 61 .
 - Permesso di costruire del 29/10/2003 . Progetto per sanatoria di terrazza.
 - Presente la pratica dei Cementi Armati in data 09/11/1989 n. di posizione 55023 con il relativo Collaudo (**Documenti Allegati**) .
 - L' Agibilità non è presente nei documenti consultati .
- Recupero planimetrie e visure catastali in data 27/06/2022
- Sopralluogo effettuato in data 21 /07/2022 con rilievo fotografico interno ed esterno dell'unità immobiliare .
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e planimetrie catastali , controllo diretto in loco; stesura relazione peritale .

2 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

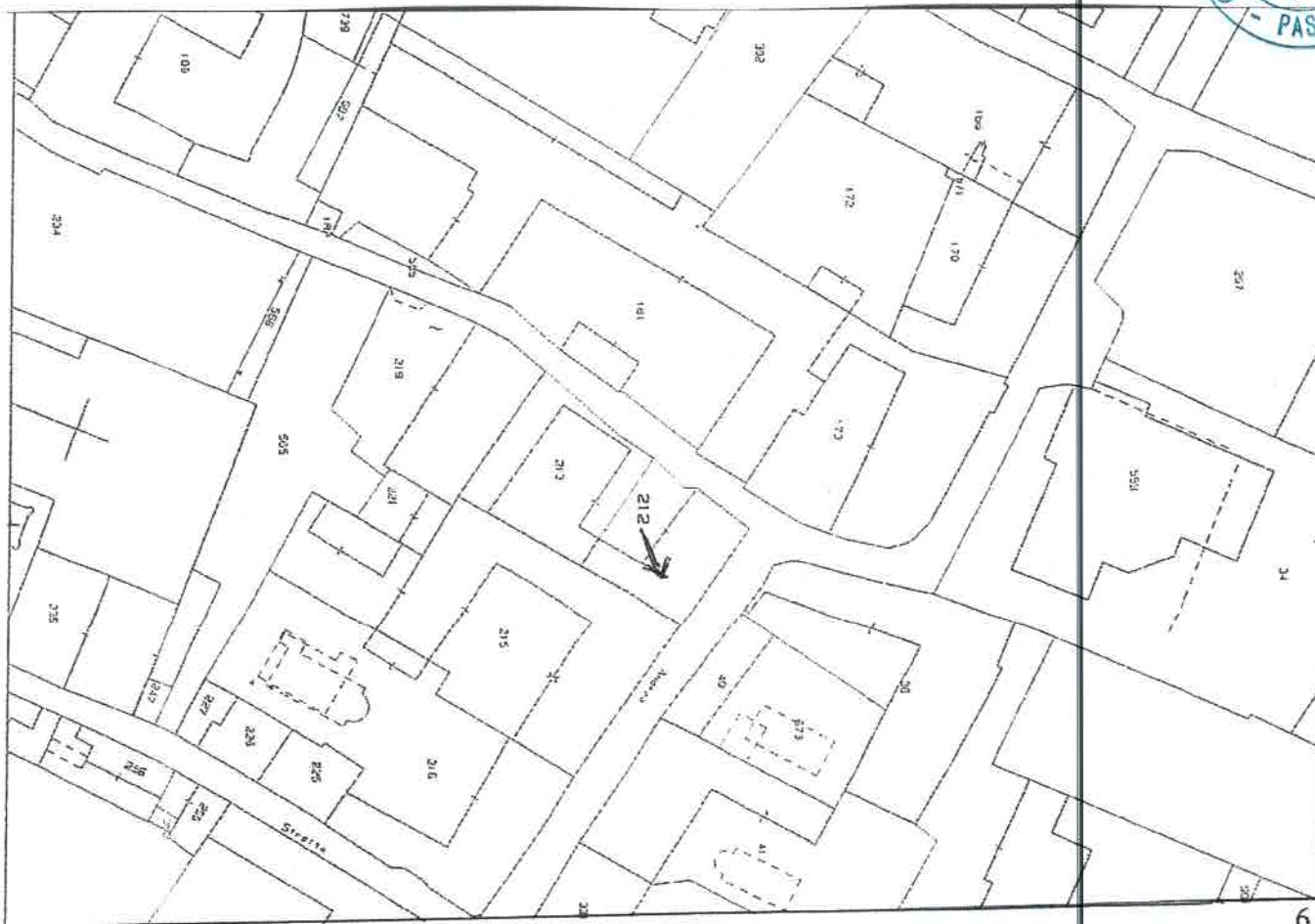
- Provincia : Brescia
- Comune : Coccaglio
- Frazione:
- Località:
- Quartiere
- Via: Benefattori
- Civico: n. 14

Zona di Centro COMUNE DI COCCAGLIO : VISTA ZENITALE

Via Benefattori n.14 →



Estratto Mappa 1:1000 - Via Benefattori n. 14 →



Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LICARELLI

- Destinazione urbanistica degli immobili:** ad uso residenziale
- Tipologia immobiliare:** (0 - 20) usato ristrutturato
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** immobile con appartamenti affiancati a destra e a sinistra
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** Appartamento distribuito a piano terra e a piano primo ;
autorimessa a piano terra .
- Caratteristiche generali dell'immobile:** L'immobile è costruito in maniera tradizionale: strutture portanti in sasso , in c.a. e muratura di tamponamento .
Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.
Gli infissi interni e esterni sono realizzati in legno
- Dimensione:** media (discreta m2 169,00)
- Caratteri domanda e offerta:** venditore società , acquirente privato
- Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** recessione
- Altro** Discreta la posizione : in zona centrale del paese (nel centro storico)

3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

LOTTO 1

Trattasi di una unità immobiliare con percorso di accesso tramite corte , comune a due proprietà. A pian terreno un portico funzionale per accedere : a cucina , tinello ,altro locale , bagno con lavanderia e a fianco autorimessa per un posto macchina . Tramite scala si sale al piano primo dove è ubicato il soggiorno , corridoio ,due camere , bagno e una terrazza esclusiva .

Confini

- Nord: strada : via tonelli
- Est: proprietà fossati
- Sud: corte comune
- Ovest: via benefattori

Consistenza

Rilievo

- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo:21/07/2022

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

1) Superficie appartamento

indice mercantile

Piano terra	m2	70,64	100
Piano primo	m2	97,36	100
Portico m2 12,00	m2	4,20	40%
Terrazza m2 18,00	m2.	7,20	40%
Autorimessa m2 13,00	m2	6,50	50%
Lastrico solare m2 12,0	m2	2,40	20%
Corte di accesso m2 42,00	m2	4,20	10%

Superficie commerciale	m2	192,50	
Superficie commerciale censita	m2	192,50	

Caratteristiche qualitative:

- **Livello di piano:** l'appartamento si sviluppa a piano terra e a piano primo; autorimessa e bagno con lavanderia a piano terra.
- **Numero di servizi:** due, uno nel piano primo e uno a piano terra con lavanderia.
- **Impianto idro- termo – sanitario in dotazione.**
- **Impianto elettrico in dotazione.**
- **Riscaldamento in dotazione.**

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco (si veda anche documentazione allegata):

- Concessione del 1965 prot. 1432 . Opere in demolizione e opere nuove .
- Domanda del 30/03/1983 n. protocollo 1296 : Autorizzazione ad eseguire lavori di Manutenzione Straordinaria (Risanamento igienico e spostamento di alcune pareti interne), rilasciata il 28/04/1983 .
- Autorizzazione n.2 del 17/07/1986 prot. 3698 (Ricostruzione parziale di orditura e manto di copertura).
- Concessione Edilizia in data 28 giugno 1989 n.61 del registro delle concessioni protocollo numero 2050 . Ristrutturazione edilizia di fabbricato in centro storico .
- Concessione gratuita in data 12 novembre 1990 numero 3112 di protocollo e numero 91 di Registro delle Concessioni . Variante alla concessione n. 61 del 28 /06/1989 .
- Permesso di costruire del 29/10/ 2003 . Progetto per sanatoria di terrazza .
- Presente la pratica dei Cementi Armati con data 9/11/1989 n. di posizione 55023 con il relativo Collaudo (Documenti Allegati).
- L ' Agibilità non è presente nei documenti consultati .

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Coccaglio

Data verifica urbanistica : (09 /08/2022)

Situazione urbanistica

<input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico vigente:	PGT
<input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica	no
<input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori	no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici no

Vincoli ambientali no

Vincoli paesaggistici no

Nessuna no

Altro no

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 679 ,in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Coccaglio e 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. Tuttavia

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Assente il Certificato di Agibilità /Abitabilità.

Verifica della conformità degli impianti per ottenere L'abitabilità

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 2000,00

Note

4.2 Rispondenza catastale

Immobile nel Comune di Coccaglio identificati in mappa NCT Foglio 7

Identificativi catastali:

Particella 212 Subalterno 6 - Cat. A/2 appartamento Classe 04 ,consistenza
8 vani rendita €. 619,75

Particella 212 Subalterno 7 - Cat. C/6 Classe 04 ,consistenza m2 12,00 rendita
€. 22,93

Particella 212 Subalterno 4 Categoria F/5 Consistenza m2 12,00

Elenco documentazione visionata : (Planimetrie , Visure per immobile (unità) , Progetti

Protocollati presentati in comune di Coccaglio (documenti allegati)

Data verifica catastale 27 /06/2022)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, 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 con sopralluogo, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale . Lo stato attuale degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali in atti . Tuttavia

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

La planimetria del subalterno n. 6 a piano terra riporta la cucina nel locale in aderenza del portico , mentre è stata realizzata nel vano che ha la dizione di soggiorno , locale sempre a piano terra .

Costi per la variazione della pratica catastale : € 1.000,00

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità : OMISSIS nato e OMISSIS nato
per atto di compravendita del 08/04/2008 repertorio 38201
notaio rogante OMISSIS

Titolo di provenienza : atto di compravendita del 08/04/2008 notaio OMISSIS
N. 38201 nota presentata con Modello Unico n.11258.1/2008 Reparto P I di
Brescia in atti dal 22/04/2008.

Quota di proprietà: 500 /1000 e 500 /1000 : OMISSIS e OMISSIS

Usufrutto no

Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

- Servitù no
- Vincoli no
- Oneri no
- Pesi no
- Gravami no
- Ipotecche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Liberi NO
- Occupato L' appartamento risulta occupato dall' esecutato e dalla madre dello stesso.
- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Inquilini senza contratto
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

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

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

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

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

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

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

Metodo del confronto

- MCA con nr. 3 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Sistema di ripartizione

- Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili (APPARTAMENTO E AUTORIMESSA) identificati in

Mappa al Foglio N. 7 del Comune di Coccaglio (Brescia):

- Particella 212 sub. 6 - cat. A/2 , Classe 04 , Vani 8 , Rendita € 619,75
- Particella 212 sub. 7 - cat. C/6 , Classe 04 , Consistenza m2 12 , Rendita € 22,93
- Particella 212 sub. 4 - categoria F/5 Consistenza m2 12,00

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 282.000,00

(duecentottantadue mila euro) (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 € 254.000,00 (duecentocinquantaquattro mila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)

5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : Architetto Martinazzoli Guido ,

Iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 679 .

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 dall'esterno e dall'interno .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Guido Martinazzoli

Data rapporto valutazione: 31/08/2022



6. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
 - i. (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografici degli interni
5. Titoli autorizzativi
6. Visure catastali
7. Schede catastali
8. Elenco dei subalterni assegnati
9. Copia delle Ispezioni Ipotecarie

7. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per 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 Geo.Val Geometri Valutatori Esperti