



# 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. 396/2016

Giudice delegato:

**DOTT.SSA AGNESE VINCENZA**

**Anagrafica**

Creditore precedente:



Rappresentata dagli Avvocati

Esecutato:

Esperto incaricato

**ING. ALESSANDRO CANTONI**

Via BASILETTI, 8

CF CNTLSN83M06B157Q

Tel 030/47087 - Fax 030/47087

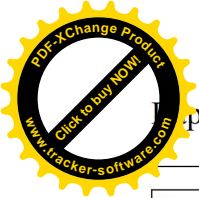
Mail cantoniprogetti@gmail.com

Pec [alessandro.cantoni@ingpec.eu](mailto:alessandro.cantoni@ingpec.eu)

Iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA al n. A5960

TIMBRO E FIRMA





**Date**

Nomina dell'esperto	12/07/2016
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22/09/2016
Data della consegna del rapporto di valutazione	27/12/2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/01/2017

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica	appartamento con autorimessa, giardino privato con piscina e portico con corte esclusiva	
Ubicazione	Comune di Nuvolera (BS) – via dei Marmi, 9	
Identificativi catastali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ABITAZIONE:</b> Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 9, numero vani 10, categoria A/7 - Abitazione in villini – classe 2 – sup. cat. 202 mq – rendita 671,39 €</li> <li>- <b>AUTORIMESSA:</b> Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 5, Categoria: C/6 - autorimessa – classe 2 – sup. cat. 29 mq – rendita 38,73 €</li> <li>- <b>MAGAZZINO – DEPOSITO:</b> Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 14, categoria: C/2 - Magazzini e locali di deposito – classe 2 – superficie catastale 80 mq – rendita 14,77 €</li> </ul>	
Quota di proprietà	1/1	
Diritto di proprietà	piena proprietà in regime di separazione dei beni	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato		<b>€ 498.000,00</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)		<b>€ 398.400,00</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di perizia è una delle due unità immobiliari di una villa bifamiliare ed è distribuito su due livelli fuori terra più piano interrato.  
 L'accesso principale all'abitazione avviene tramite un cancello pedonale su via dei Marmi dal quale, attraverso un vialetto, si raggiunge il portoncino di ingresso all'appartamento.  
 A sinistra dell'accesso pedonale si trova l'accesso carraio comune alle due unità che tramite una rampa carraia dà la possibilità di raggiungere l'autorimessa interrata, collegata all'abitazione da una scala interna; a metà della rampa carraia si accede alla porzione di giardino retrostante l'abitazione.  
 La porzione di villa oggetto della presente perizia è in fase finale di ristrutturazione ed è in buono stato di manutenzione. La zona di ubicazione è residenziale e periferica rispetto al centro del comune di Nuvolera.





**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia X Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità catastale  Si X No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità titolarità X Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato  No X Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Spese condominiali arretrate X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

- 1) ISCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 5770 Registro Generale 34111 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 84519/32580 del 10/10/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore della Banca Popolare di Vicenza - Società Cooperativa per Azioni per la complessiva somma di € 300.000,00 - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico - (PRECEDENTE LA COMPRAVENDITA)
- 2) ISCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 3826 Registro Generale 22567 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 85316/33090 del 07/07/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a [redacted] somma di € 240.000,00 - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico - Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1114 del 27/02/2015 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2014. - Cancellazione totale eseguita in data 27/02/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) - (PRECEDENTE LA COMPRAVENDITA)





- 3) TRASCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 27187 Registro Generale 40664 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 85823/33383 del 11/12/2014 - ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** [REDACTED] (parte acquirente) per € 50.000,00 - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
- 4) ISCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 7118 Registro Generale 41222 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 85832/33390 del 15/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE **A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore [REDACTED] a complessiva somma di € 185.000,00
  
- 5) TRASCRIZIONE del 19/04/2016 - Registro Particolare 9295 Registro Generale 14817 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5010/2016 del 05/04/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** presentazione n.94, notificato [REDACTED] 05/04/2016.

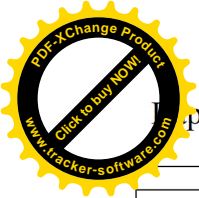




## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....	6
2.	Inquadramento dell'immobile .....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale .....	14
4.3	Verifica della titolarità .....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	16
7.	Analisi estimativa.....	16
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	24





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

- In data 22/09/2016 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 24/10/2016 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo le mappe catastali dei beni in esame, regolarmente depositate presso il Catasto Edilizio Urbano.
- Il sopralluogo è stato effettuato in data 28/11/2016: l'accesso agli immobili è stato possibile in quanto il proprietario Sig. Antonio Fabbri ha acconsentito al sopralluogo.





## 2. Inquadramento degli immobili

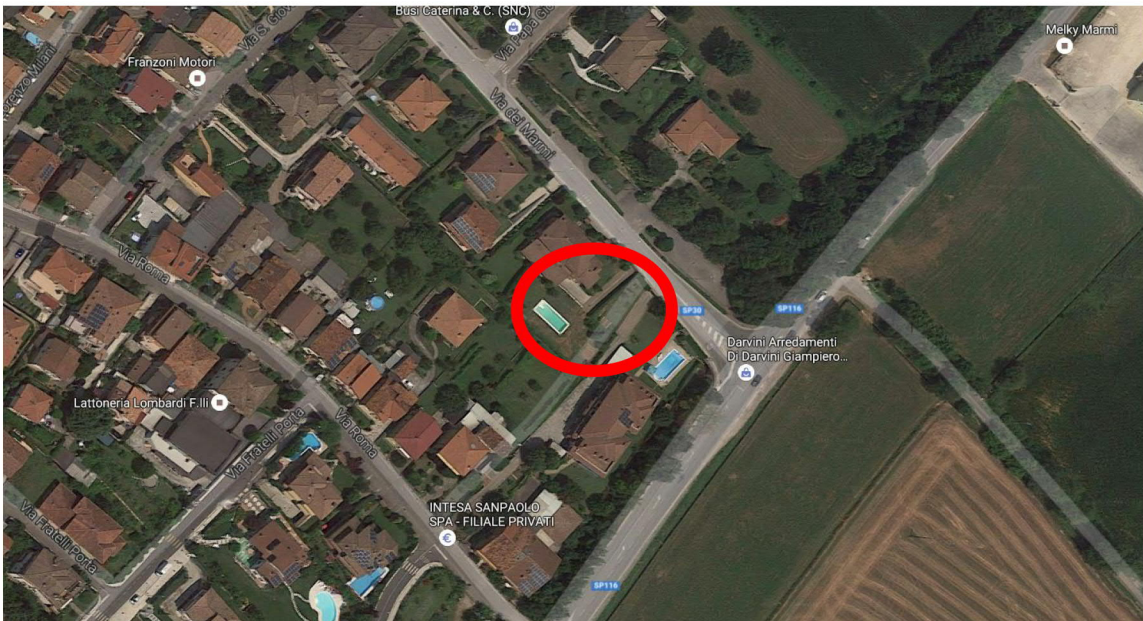
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune            Nuvolera
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza        via dei Marmi
- Civico n.           9-11

**Zona:** l'area in cui si trova l'immobile è posta nella zona ad Est rispetto al centro del Comune di Nuvolera, nelle vicinanze dei principali servizi; si tratta di una zona a carattere prevalentemente residenziale, nei pressi di una vasta area destinata ad uso agricolo.

#### Mappa geografica





- Destinazione urbanistica degli immobili:** residenziale.
  
- Tipologia immobiliare:** Porzione di villa bifamiliare di tipo civile con autorimessa interrata, giardino privato con piscina e portico con corte esclusiva.
  
- Tipologia edilizia dei fabbricati:**  
Villa bifamiliare composta da due unità immobiliari a destinazione residenziale distribuite su due piani fuori terra più piano interrato adibito a garage, cantina e taverna. Alla villa si accede direttamente da via dei Marmi con ingressi pedonali indipendenti e accesso carraio comune alle due unità.
  
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** Porzione di villa bifamiliare di tipo civile con autorimessa interrata, giardino privato con piscina e portico con corte esclusiva.
  
- Caratteristiche generali dell'immobile:** copertura a più falde in muricci e tavelloni; pareti perimetrali in muratura tinteggiate esternamente in colore grigio chiaro, con pilastri del portico rivestiti in mattoni; pavimenti in diverse tipologie, vinilico al piano terra, parquet al piano primo e marmo e gres nella zona interrata; serramenti esterni con ante in legno di colore marrone scuro; terrazze con parapetti in muratura colore grigio chiaro; giardino privato delimitato da un muretto con sovrastante ringhiera in ferro di colore grigio. La villa bifamiliare è costituita da due unità con accessi pedonali indipendenti. L'accesso carraio al piano interrato avviene attraverso una rampa carraia comune alle due unità.
  
- Dimensione:** – l'unità immobiliare ha superficie pari a 188,09 mq, cui si aggiungono i portici di superficie pari a 98,60 mq, due giardini anteriore e posteriore per una superficie totale di 879,75 mq, una piscina di 68,56 mq, al piano interrato un'autorimessa di superficie 24,08 mq e locali adibiti a lavanderia e taverna per un totale di 62,69 mq, al piano primo si trova una terrazza di 8,30 mq.
  
- Caratteri domanda e offerta:**

lato acquirente	x privato
	x società
lato venditore	x privato
  
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica –  
Nuvolera è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 11 Km da Brescia. Ha una popolazione di 4.535 abitanti.  
Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Nuvolera mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,43%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.  
Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Nuvolera, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni mostrano un incremento di meno dell'1% negli ultimi 3 mesi.  
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 7% negli ultimi 3 mesi.
  
- Filtering:** assente
  
- Fase del mercato immobiliare:** leggero calo del mercato immobiliare.







**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

L'unità immobiliare oggetto di procedura è, come precisato, una porzione di villa bifamiliare distribuita su due livelli fuori terra più piano interrato con autorimessa e cantine; completano il lotto un giardino privato con piscina e una corte esclusiva.

L'accesso pedonale all'unità immobiliare in oggetto avviene da via dei Marmi, 9 mentre l'accesso carraio comune alle due unità avviene dal cancello carraio in via dei Marmi, 11.

Dal cancellino pedonale, attraversando un breve vialetto, si raggiunge l'ingresso dell'appartamento oggetto di valutazione.

Il piano terra è adibito a zona giorno ed è costituito da un atrio di ingresso da cui si accede ad uno studio ed ad un ampio soggiorno dal quale si giunge ad una cucina separata; alla sinistra dell'atrio si trova un bagno.

Tramite un vano scala interno dal salotto si ha accesso sia al piano interrato che al piano primo. Il piano interrato è composto da un disimpegno, un ripostiglio, un corridoio che collega con una taverna pavimentata ed con un'autorimessa pavimentata con basculante, una lavanderia e un locale caldaia.

Il piano primo, adibito a zona notte, è costituito da un disimpegno, due camere da letto, due guardaroba, due bagni di cui uno con terrazzino.

**Confini:** l'appartamento confina in lato Nord con altra unità immobiliare; i tre restanti fronti Ovest Sud ed Est sono in luce ovvero rappresentano gli affacci dell'abitazione.

**Consistenza**

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo: 28/11/2016
- 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**

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. Commerciale
Superficie principale	m <sup>2</sup> 188,09	100%	188,09 m <sup>2</sup>

Superfici secondarie:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. Commerciale
Portici	m <sup>2</sup> 98,60	40%	39,44 m <sup>2</sup>
Giardino anteriore	m <sup>2</sup> 201,06	10%	20,11 m <sup>2</sup>
Giardino posteriore	m <sup>2</sup> 678,69	10%	67,87 m <sup>2</sup>
Piscina	m <sup>2</sup> 68,56	30%	20,57 m <sup>2</sup>
Autorimessa	m <sup>2</sup> 24,08	60%	14,44 m <sup>2</sup>
Taverna	m <sup>2</sup> 27,64	50%	13,82 m <sup>2</sup>
Lavanderia/locale caldaia	m <sup>2</sup> 9,65	35%	3,38 m <sup>2</sup>
Disimpegno/ripostiglio	m <sup>2</sup> 25,40	50%	12,70 m <sup>2</sup>
Terrazza	m <sup>2</sup> 8,30	25%	2,08 m <sup>2</sup>

**Superficie commerciale totale** m<sup>2</sup> 382,50

**Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:**

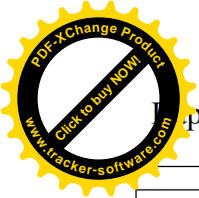
- x Livello di piano: interrato, piano terra e piano primo
- x Ascensore: non presente
- x n. Servizi: 4 servizi igienici

**Impianti in dotazione**

- x Riscaldamento: autonomo
- x Condizionamento: assente
- x Elettrico: presente
- x Idraulico: presente
- x Manutenzione fabbricato: Ottima
- x Classe energetica: B 50,02 Kwh/m<sup>2</sup>a
- x Esposizione prevalente: Medio
- x Panoramicità dell'immobile: Medio
- x Funzionalità dell'immobile: Buone
- x Finiture dell'immobile: Buone

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne sono apparse buone; sono stati rinvenuti ammaloramenti solo sulla parete sinistra del corsello comune che porta all'autorimessa, dove erano presenti importanti scrostature dovute all'umidità ed esposizione ad eventi atmosferici.





## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Indicare la documentazione visionata:

I dati relativi alle pratiche edilizie sono stati desunti dal contratto di compravendita del 11/12/2014, notaio Dott. Alberto Broli, stipulato tra [redacted].  
Da tale atto di compravendita si desume quanto segue.

L'immobile è parte di fabbricato ad uso civile, eseguito in via dei Marmi, 9-11 in comune di Collebeato, sul mappale n.181 foglio 12 sub 5-9-14 sezione NCT.  
Tale fabbricato è stato costruito in conformità alle seguenti licenze di costruzione rilasciate dal Comune di Nuvolera (BS), e precisamente:

- Concessione Edilizia n.216 R.C. del 18/01/1983;
- Concessione Edilizia in variante n.19/86 R.C. del 12/03/1986;
- Concessione Edilizia prot. n.4246 del 28/04/2014;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata dall'Ufficio Competente del Comune di Nuvolera in data 21/03/2014 richiesta dal sig. [redacted]

Nel medesimo atto di Compravendita il sig. [redacted] dichiara che è stata presentata al Comune di Nuvolera richiesta per il certificato di abitabilità in data 8 giugno 1994 n.4135 di Protocollo e dichiara che nulla ha ostato al rilascio del certificato medesimo.

Successivamente è stata presentata in data 28/04/2014 Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata dall'Ufficio Competente del Comune di Nuvolera con prot. n°0004246 richiesta [redacted] inerente lavori di "Intervento di ristrutturazione edilizia su edificio a destinazione residenziale" da eseguirsi in via dei Marmi, 9 (come da copia della modulistica allegata alla presente perizia).

Relativamente a tale S.C.I.A. l'ufficio tecnico con nota PE/2014/0051/SCIA in data 07/07/2014, ha richiesto all'Arch. Simone Minelli, tecnico incaricato dalla proprietà, l'integrazione di documenti per la realizzazione di una nuova piscina con valutazione di impatto paesistico, il progetto degli impianti ed il pagamento del contributo di costruzione (come da copia allegata alla presente perizia).

L'Arch. Minelli ha successivamente risposto via pec in data 21/07/2014 al Comune di Nuvolera, ottemperando alla richiesta di integrazione per quanto riguarda la realizzazione della nuova piscina con valutazione di impatto paesistico. Per il resto delle integrazioni, riferiva che il cliente aveva chiesto un appuntamento con il responsabile tecnico per avere chiarimenti in merito (come da copia allegata alla presente perizia). Successivamente l'Arch. Minelli ha richiesto anche una variante per il tamponamento di una finestra al piano primo (come da copia allegata alla presente perizia).

L'Arch. Minelli ci ha riferito che tale integrazione mancante non ha più avuto seguito, pertanto i lavori non sono stati terminati e non esiste una Dichiarazione di Fine Lavori.





### **Situazione urbanistica**

- X Strumento urbanistico: P.G.T.
- Convenzione Urbanistica: NO
- Cessioni diritti edificatori: NO

### **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici: NO
- Vincoli ambientali: NO
- Vincoli paesaggistici: NO





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata 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, in particolare a quanto previsto dalla S.C.I.A. prot. n°0004246 presentata in data 28/04/2014 e successive integrazione e variante. Per tale pratica edilizia si sottolinea che non è presente la Dichiarazione di Fine Lavori.





## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa:

### LOTTO N.1

- **ABITAZIONE:** Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 9, numero vani 10, categoria A/7 - Abitazione in villini – classe 2 – sup. cat. 202 mq – rendita 671,39 €

- **AUTORIMESSA:** Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 5, Categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – classe 2 – sup. cat. 29 mq – rendita 38,73 €

### LOTTO N.2

- **MAGAZZINO – DEPOSITO:** Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 14, categoria: C/2 – Magazzini e locali di deposito – classe 2 – superficie catastale 80 mq – rendita 14,77 €

Elenco documentazione visionata: visura per soggetto – mappe catastali

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell’immobile.





### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza:

Come risulta dall'atto di compravendita dell'11/12/2014, notaio Dott. Alberto Broli, stipulato tra [redacted] e [redacted] la provenienza di detti immobili deriva alla parte alienante [redacted] nel seguente modo.

- atto di compravendita in data 3 dicembre 1982 n. 15010/5655 di repertorio Notaio Giancarlo De Rossi, registrato a Salò il 22 dicembre 1982 al n. 1939, trascritto a Brescia il 29 dicembre 1982 ai numeri 27155/19289
- atto di divisione in data 10 maggio 1989 n. 68830/11052 di repertorio Notaio Averoldi, registrato a Brescia il 29 maggio 1989 al n.1464, trascritto a Brescia il 19 maggio 1989 ai n.ri 13724/9334,
- atto di vendita in data 2 marzo 1996 n. 111864/14852 di repertorio Notaio Giulio Antonio Averoldi, registrato a Brescia il 20 marzo 1996 al n. 1431, trascritto a Brescia il 5 marzo 1996 ai n.ri 7219/4689,
- atto di vendita in data 4 luglio 1998 n. 120312/16414 di repertorio Notaio Averoldi, registrato a a Brescia il 22 luglio 1998, al n. 3844 - Serie 1V trascritto a Brescia il 13 luglio 1998 ai n.ri 22730/15688.

Da tale atto di compravendita si desume quanto segue.

Gli immobili anzi descritti sono pervenuti all'attuale proprietario [redacted] giorno 12 marzo 1960, residente e fiscalmente domiciliato a Nuvolera (BS), via dei Marmi n.9, C.F. [redacted] quota di 1/1 di piena proprietà (legalmente separato [redacted] a Clavato (BS) il 21/08/2014 agosto 1964, residente e fiscalmente domiciliato a Nuvolera (BS), via dei Marmi [redacted], per atto di compravendita, notaio Dott. Alberto Broli dell'11/12/2014 rep.85823 e n. 33383 di raccolta.

La parte acquirente signor [redacted] essendo già usufruttuario generale e vitalizio degli immobili di cui ai mappali numeri 181/5 e 181/9 è divenuto, con il presente atto, pieno ed esclusivo proprietario degli stessi immobili.

Quota di proprietà: intera (Fabbri Antonio è legalmente separato)

- Usufrutto
- Nuda proprietà

##### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

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

Occupato l'esecutato [redacted] dichiara che l'abitazione oggetto di valutazione è occupata.





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

L'unità immobiliare è parte di villa bifamiliare e l'eventuale futuro acquirente dovrà, pertanto, rispettare le norme di legge in materia condominiale ed il regolamento di condominio.

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

- 1) ISCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 5770 Registro Generale 34111 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 84519/32580 del 10/10/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore dell' [REDACTED] a Cooperativa per Azioni per la complessiva somma di € 306.000,00 - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico – (PRECEDENTE LA COMPRAVENDITA)
- 2) ISCRIZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 3826 Registro Generale 22567 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 85316/33090 del 07/07/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore de [REDACTED] somma di € 240.000,00 - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico - Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1114 del 27/02/2015 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2014. - Cancellazione totale eseguita in data 27/02/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) - (PRECEDENTE LA COMPRAVENDITA)
- 3) TRASCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 27187 Registro Generale 40664 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 85823/33383 del 11/12/2014 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA t [REDACTED] (parte acquirente) per € 50.000,00 - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 4) ISCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 7118 Registro Generale 41222 - Pubblico ufficiale BROLI ALBERTO Repertorio 85832/33390 del 15/12/2014 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore de [REDACTED] per la complessiva somma di € 185.000,00

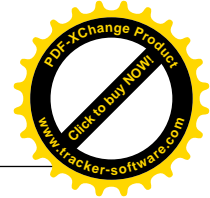






- 5) TRASCRIZIONE del 19/04/2016 - Registro Particolare 9295 Registro Generale 14817 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5010/2016 del 05/04/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** presentazione n.94, notificato [REDACTED] data 05/04/2016





## 7. **Analisi estimativa**

### **Utilizzo della valutazione**

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

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

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

### **Basi del valore**

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

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

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

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

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

*“Il 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

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

### Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quello 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

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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Metodo Statistico Matematico





## Indagini di mercato

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare, Immobiliare.it e Il Mercato Immobiliare.info, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

## Metodo statistico matematico

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.





La deviazione standard fissata in **297,61 €/mq** fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona pari a **1473,83 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

### Cost approach

L'analisi dei costi è stata sviluppata attraverso il metodo sintetico comparativo e la stima del valore di costo dei beni detta "cost approach".

La valutazione dei beni in base al loro costo di produzione detta "cost approach" è stata impostata sulla sommatoria tra il valore di mercato del suolo su cui sorgono i beni ed il valore del costo di riproduzione deprezzato dell'alloggio oggetto di stima.

Il costo di costruzione di un fabbricato comunemente annovera:

- "costi principali" ovvero, costo di acquisto dell'area e/o valore di mercato del terreno su cui sorge l'edificio, costo di costruzione (materiali e mano d'opera) e costi per gli oneri di urbanizzazione ed i contributi concessori;

- costi accessori ovvero commissioni e oneri di intermediazione, spese di progettazione, direzione lavori certificazioni e collaudi, oneri finanziari e profitto normale dell'imprenditore immobiliare.

Il costo tecnico di costruzione viene ordinariamente stimato in riferimento a costi parametrici rilevati per interventi di nuova costruzione di tipologia simile (prezziario tipologico). Gli oneri concessori sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal contributo sul costo di costruzione (non dovuti in caso di interventi di edilizia residenziale convenzionata); tali oneri sono analiticamente valutabili sulla base delle determinazioni del Comune di ubicazione dei beni e/o quantificabili forfettariamente sulla base dell'esperienza del tecnico valutatore.

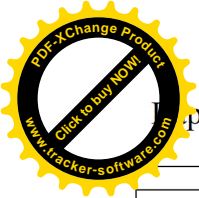
Gli oneri professionali, progettazione urbanistica, architettonica, strutturale e impiantistica, D.L., sicurezza collaudi tecnici, sondaggi geognostici, accatastamento, certificazioni etc., sono desumibili dai tariffari professionali, comunemente calcolati complessivamente pari a circa il 10% del costo tecnico di costruzione.

Gli interessi passivi rispecchiano il costo del capitale, variabile in base alla congiuntura economica. Per stabilire il deprezzamento, rispetto al Valore del costo di ricostruzione a nuovo, si è tenuto conto della vetustà e della obsolescenza dell'edificio costituente il bene o al quale il bene appartiene. La vetustà esprime la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. L'obsolescenza esprime la mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai modelli di vita ed alla innovazione tecnologica, il decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico tecnologico. L'obsolescenza va valutata in base alla destinazione dell'immobile considerato. In generale un immobile industriale ha una maggiore vetustà fisica ed obsolescenza funzionale rispetto al fabbricato residenziale. I centri commerciali, ad esempio, dopo quindici anni hanno un declino più che proporzionale all'età. Nel caso in esame il deprezzamento operato tiene conto della recente realizzazione del fabbricato all'interno del quale l'unità in esame è collocata ma anche dell'obsolescenza in termini di caratteristiche qualitative degli impianti esistenti.

Il profitto del promotore, infine, rappresenta la remunerazione del fattore di produzione impresa e, quindi, l'aspettativa di profitto del soggetto che organizza l'intero processo produttivo e richiede per sé un corrispettivo sia per l'attività svolta che per il capitale di rischio.

Il Cost approach è stato utilizzato quale strumento di verifica dell'affidabilità delle informazioni fornite dalle fonti di settore utilizzate, richiamate nel paragrafo indagini di mercato. Attraverso tale metodo si è inoltre voluta verificare la coerenza dei giudizi di valore espressi nell'applicazione del metodo Comparativo statistico matematico.





## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

### LOTTO N.1

- **ABITAZIONE:** Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 9, numero vani 10, categoria A/7 - Abitazione in villini – classe 2 – sup. cat. 202 mq – rendita 671,39 €
- **AUTORIMESSA:** Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 5, Categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – classe 2 – sup. cat. 29 mq – rendita 38,73 €
- **MAGAZZINO – DEPOSITO:** Sezione NCT, foglio 12, particella 181, Sub 14, categoria: C/2 – Magazzini e locali di deposito – classe 2 – superficie catastale 80 mq – rendita 14,77 €

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **498.000,00** diconsi Euro quattrocentonovantottomila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I e allegato II).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **398.400,00** diconsi Euro trecentonovantottomilaquattrocento/00.





## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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

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

Data rapporto valutazione: 12/12/2016





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

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I e allegato II)
2. Documentazione fotografica
3. Schede catastali
4. Visure catastali
5. Ispezioni telematiche
6. Modulo S.C.I.A. per “Intervento di ristrutturazione edilizia su edificio a destinazione residenziale”, trasmesso telematicamente al Comune di Nuvolera con tavole 1-2-3
7. Richiesta Integrazione S.C.I.A. con nota PE/2014/0051/SCIA da parte del Comune di Nuvolera
8. Risposta alla Richiesta di Integrazione S.C.I.A. da parte dell’Arch. Simone Minelli con tavola piscina e valutazione impatto paesistico
9. Variante alla S.C.I.A. per il tamponamento di una finestra al piano primo.

