

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. 496/ 2021 LOTTO 2

Giudice delegato: Dr. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafic

Creditore procedente:

MCE LOCAM S.P.A.
Via Vincenzo Lamaro, 13
00173 Roma
C.F. 08969851008

Rappresentato da:

Avv.ti Stefano Moretti, Cristina Mosca
Con Studio in c.so Plebisciti, 9
20129 Milano

Pec: stefano.moretti@milano.pecavvocati.it,
cristina.mosca@milano.pecavvocati.it
Fax 039.87257176

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato:

Dr. Avv.
Con Studio in via ,

Pec
Tel



Esperto incaricato

Architetto CRISTIANO INVERARDI
Via Pedenaga, 29 - 25050 Rodengo Saiano (BS)
C.F. NVRCST78R01B157I
Tel. + 39 3332281346
Fax + 39 030 2942013
Mail cristianoinverardi@gmail.com
Pec cristiano.inverardi@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di BRESCIA al n. 2760



Date

Nomina dell'esperto	: 4/11/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 12/11/2021
Termine per la consegna del rapporto di valutazione	: 27/3/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 27/4/2022



Identificazione dei lotti

Premessa

Trattasi di porzione di fabbricato ad angolo con affaccio su corte interna e su strada, costituito di due piani fuori terra abitabili e un ulteriore piano adibito a soffitta; esso è parte di un nucleo residenziale di antica formazione con diversi immobili disposti attorno al cortile comune. Gli immobili in oggetto sono un bilocale al piano terra e un bilocale al piano primo con soffitta al secondo.

LOTTO NR. 2

Trattasi di bilocale posto al piano primo con soffitta al piano secondo, accesso carraio e pedonale comune con altre unità tramite un vicolo collegato a via San Lorenzo e secondo accesso esclusivamente pedonale tramite portone e vicolo interno coperto sempre da via San Lorenzo.

L'unità immobiliare è caratterizzata da affacci principali sui lati sud e ovest e una finestra su corte interna; è composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, disbrigo, bagno. L'ingresso al fabbricato è comune con il subalterno al piano terra, l'accesso al piano è tramite vano scala esclusivo.

La distribuzione interna rilevata in loco è conforme alla pratica edilizia approvata e depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Odolo. La planimetria catastale risulta conforme.

Ubicazione : Via San Lorenzo 32 – Comune di Odolo (BS)

Identificativi catastali : Sezione Urbana : N.C.T. – Comune di Odolo (BS)
Foglio 1
Particella 266
Subalterno 7
Piano T-1-2
Categoria catastale : A/3 (*abitazioni di tipo economico*)
Classe: 5
Consistenza : 4 vani
Rendita : Euro 121,88

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : Proprietà

Divisibilità dell'immobile : L'immobile identificato come LOTTO 2 non ha peculiarità costruttive tali da consentire una divisibilità appetibile al mercato immobiliare.

Più probabile valore in mercato libero : € 76.000,00 settantaseimila/00 Euro

Più probabile valore di mercato in condizioni

Di vendita forzata (valore base d'asta) : € 60.800,00 sessantamilaottocento/00 Euro

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'unità immobiliare identificata al LOTTO 2 è di discreta commerciabilità in condizioni di mercato libero poiché si trova attualmente in mediocri condizioni, sebbene inserita in un contesto residenziale a corte gradevole in un nucleo di antica formazione, che presenta caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, tutt'ora riconoscibili.

Parcheggio presente nelle vicinanze e altri servizi a breve distanza verso il centro del paese di Odolo. L'immobile presenta segni di degrado dovuti alla vetusta, e alla cattiva pulizia, non si riscontrano particolari problematiche quali umidità e muffa; l'illuminazione dell'unità immobiliare è buona. A vista non presenta vizi costruttivi.



Adut documentale e Due Diligence

Conformità Edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile Occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 21, 22, 23
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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Scrittura privata autenticata dal Notaio _____ di repertorio e trascritta il 23/4/2004 al n. 1799 di formalità, _____.
2. Ipoteca volontaria di euro 130.000 n. 1716 di formalità del 10/10/2007 in virtù di concessione e garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio _____ a favore di _____.
3. Ipoteca giudiziale di euro 20.000 in data 30/12/2009 al n. 1726 di formalità in virtù di _____.
4. Pignoramento emesso dal Tribunale di Brescia, notificato il 14/4/2010 rep. n. 6549 a favore di _____.
5. Pignoramento emesso dal Tribunale di Brescia, notificato il 19/6/2021 rep. n. 3946 a favore di _____.



Indice

LOTTO NR 2 – abitazione di tipo civile – via San Lorenzo, 32 Odolo (BS)

1) Inquadramento dell'immobile	6
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto	11
3) Audit documentale e Due Diligence	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	17
3.2 Rispondenza catastale	20
3.3 Verifica della titolarità	22
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
5) Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	24
6) Fasi – accertamenti e date delle indagini	24
7) Analisi estimativa	25
8.0 Riepilogo dei valori di stima	27
9.0 Dichiarazione di rispondenza	28
10.0 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	29



**LOTTO NR 2
ABITAZIONE AL PIANO TERRA
VIA SAN LORENZO, 32
ODOLO (BS)**

1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : ODOLO
- Frazione : -----
- Località : -----
- Quartiere : -----
- Via / Piazza : VIA SAN LORENZO
- Civico n. : 32

Zona

- Urbana**
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Semiperiferiea
- Extra-urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale



Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- Fabbricato storico**
- Fabbricato singolo**
- Fabbricato in linea**
- Fabbricato rurale**
- Fabbricato a schiera**
- Fabbricato bifamiliare**
- Fabbricato tipico**
- Fabbricato a corte (nucleo antica formazione)**

Tipologia edilizia unità immobiliare¹³

- immobile di testa con piano mansardato**
- appartamento**
- appartamento (loft¹⁴)**
- villa**
- villino**
- casa a schiera**
- autorimessa (garage/box)**
- posto auto coperto (fabbricato)**
- posto auto coperto (tettoia)**
- posto auto scoperto**
- cantina (locale di sgombero)**
- altre**



Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di appartamento in corte residenziale di antica formazione oggetto di modifiche parziali interne ed esterne (posa serramenti e nuova apertura sulla corte) tra il 2004 e il 2005, posto al piano primo con soffitta. Il complesso nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima si trova in posizione semi centrale a circa duecento metri dal centro del paese. L'immobile ha una pianta ad L con copertura a falde e manto in coppi.

L'edificio sia esternamente che internamente si presenta in cattivo stato; la distribuzione interna dei locali è conforme alla pratica edilizia depositata ed approvata in Comune, ed è conforme alla planimetria catastale, l'altezza dei locali abitativi è pari a m 2,70, la soffitta ha altezze che vanno da m 1,43 a m 2,40.

	Descrizione sintetica
☐ Struttura in elevazione	: muratura perimetrale portante in pietra e mattoni
☐ Solai	: laterocemento
☐ Copertura	: inclinata a falde con struttura in legno (capriate e travi), perlinatura interna e manto in coppi
☐ Murature perimetrali	: pietra e mattoni intonacati
☐ Coibentazioni / Isolamenti	: assenti
☐ Divisori tra unità	: muratura in pietra e mattoni
☐ Infissi esterni	: legno verniciato
☐ Infissi interni	: in legno verniciato
☐ Pavimenti e rivestimenti	: pavimento in mattonelle di graniglia; pavimento e rivestimento in monocottura nel bagno e nel disimpegno
☐ Impianto riscaldamento	: generatore murale a metano (interno)
☐ Impianto sanitario	: servizio igienico con wc, bidet, doccia e lavabo
☐ Impianto gas	: presente
☐ Impianto elettrico	: presente
☐ Impianto di climatizzazione	: assente
☐ Altri impianti	: -----
☐ Allaccio alla fognatura	: presente
☐ Fonti rinnovabili	: nessuna



- Finiture esterne : tinteggiatura al quarzo
- N. totale dei piani : due fuori terra abitabili e una soffitta
- Altro : -----

- Dimensione¹⁵**
- Piccola
 - ~~Media~~
 - Grande

- Caratteri domanda e offerta¹⁶**
- Lato acquirente

- Privato**
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore

- Privato**
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Forma di mercato¹⁷**
- Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰**
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²

- Fase del mercato immobiliare²⁴**
- Recupero²⁵**
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸

- Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATI IMMOBILE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità residenziale è ubicata al piano terra di un edificio residenziale a corte costituito da più unità immobiliari in un nucleo di antica formazione (NAF), l'ultimo intervenendo di ristrutturazione parziale è avvenuto con Permesso di Costruire n. 85 del 14/7/2004, Pratica Edilizia DIA n. 100 del 6/8/2004 e con successiva variante DIA n. 153 del 30/11/2004.

L'ingresso pedonale avviene dalla corte comune a cui si accede sia da portone posto su via San Lorenzo tramite vicolo interno, che da vicolo laterale pubblico con volto a botte sempre da via San Lorenzo; da quest'ultimo avviene anche l'accesso carraio.

Dalla corte comune, tramite piccola porta in legno, si accede al vano scala e da qui all'appartamento.

Tutti gli ambienti sono riscaldati tramite generatore tradizionale a metano posto nel vano scala, il sistema di distribuzione avviene mediante radiatori in acciaio. L'acqua calda sanitaria è prodotta dal generatore.

Il vano scala divide zona giorno e notte, si compone di soggiorno/ cucina, camera, disimpegno che da accesso al bagno; al piano secondo troviamo l'ampia soffitta costituita da due locali e dotata di impianto di riscaldamento, elettrico e buona luminosità essendo stata dotata di finestre nel 2004 (presenti diversi letti).

Gli affacci principali sono rivolti su via Garibaldi e su via San Lorenzo.

All'unità compete la quota parte proporzionale alla proprietà delle parti comuni e ½ di corte in condivisione col subalterno 6.

L'unità immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione: non sono state riscontrate problematiche nella struttura.

Identificazione catastale

Comune censuario : ODOLO (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo all'NCEU:

abitazione:

Sezione : GSP Foglio nr. 1

Particella : nr. 266

Subalterno : nr. 7

Confini: identificazione dei confini catastali

appartamento: risulta libero sull'affaccio sud e ovest, confina a est con vicolo interno e a nord con la corte.

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore : nessuno

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico pratica edilizia

Rilievo



Data del sopralluogo nel quale si è eseguito rilievo: 27/12/2021



Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - **Superficie Interna Lorda**
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale interna lorda (incluse tramezze) **mq. 55,53**
 (se presente, il vano scala multipiano viene conteggiato una sola volta)

Superfici secondarie

		Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balconi	mq. 6,04	25 %	mq 1,51
<input type="checkbox"/> Terrazza	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Disimpegno p. interrato	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Sottotetto inclusi i muri perimetrali (non abitabile)	mq. 63,24	35 %	mq 22,13
<input type="checkbox"/> Lavanderia (collegata all'appartamento)	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Loggia	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Taverna (collegata all'appartamento)	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Cantina (collegata all'appartamento)	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Portico	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Spazio tecnico	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Giardino	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Corte esterna esclusiva (½)	mq. 4,75	%	mq 0,475
<input type="checkbox"/> Ripostiglio esterno	mq.	%	
<input type="checkbox"/> Muri perimetrali e ½ muri in comune appartamento	mq. 12,66	100 %	mq 12,66
 Superficie lorda secondaria	 mq 86,69		
 Superficie commerciale secondaria			 mq 36,77
Superficie commerciale totale			mq 92,31



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

Piano primo e sottotetto

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

-vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁵

UNO

Wc

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno: >25 anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: vetustà 17 anni

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Assente : Vetustà

se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà



- | | | | |
|---|---|-------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà 17 anni | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetusta > 25 anni | |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) | |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) | |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) | |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) | |
| <input type="checkbox"/> Imp Aspirazione Centralizzato | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE | | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G |
| | <input type="checkbox"/> non desumibile perché non presente
presente L10/91 per il contenimento del consumo energetico—
<input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno
dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione
invernale e/o al riscaldamento. | | |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico
<input type="checkbox"/> Assente | | |



- | | |
|---|--|
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile ⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile ⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile ⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile ⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |



3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione/ ristrutturazione totale

□ Fabbricato:

□ Fabbricato anteriore 01/09/1967 ristrutturato nel 2004/05 (posa serramenti su aperture esistenti sottotetto, nuove tramezze sottotetto, posa serramento disimpegno su apertura esistente, tramezza a chiusura del vano scala)

□ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☐ **Permesso di costruire n. 85 del 06/11/2004**

☐ **Dichiarazione inizio attività n. 100 del 6/8/2004**

☐ **Dichiarazione inizio attività n. 153 del 28/2/2005**

☐ **Altro:**

☐ **Pratiche in sanatoria**

☐ **Condono edilizio**

☐ **Certificato Agibilità**

☐ **Rilasciata il 10/7/2007**

☐ **Assente**

Indicare la documentazione visionata (vedi allegato E)

☐ **Progetto (piante, sezioni, prospetti)**

☐ **Permesso di costruire per intervento ristrutturazione (posa serramenti soffitta e pensilina p 1°)**

☐ **Dichiarazione inizio attività per opere di manutenzione straordinaria**

☐ **Dichiarazione inizio attività in variante (tramezze vano scala e soffitta)**

☐ **Schede catastali**

☐ **Certificato di destinazione urbanistica**

Fonte documentazione visionata

COMUNE DI ODOLO – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA, AGENZIA DELLE ENTRATE

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

27 / 12 / 2021



Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input type="checkbox"/> Vigente : PGT approvato |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si _____ se Si inserire gli estremi della convenzione |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si _____ se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si NAF: nuclei di antica formazione |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si _____ se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si _____ se Si quali |

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPOSTA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch Cristiano Inverardi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2760, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di ODOLO (BS) e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la **REGOLARITA'** edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abitativi edilizi citati.

Note



3.2 Rispondenza catastale

Ufficio identificato in mappa al Foglio : **1** Sezione particella **266** Sub. **7**
categoria : **A/3** classe : **5** consistenza : **4 vani** Rendita : **€ 121,88**

Documentazione visionata **Dai siti web : www.sister.agenziaentrate.gov.it e dal certificato notarile**

Elenco documentazione visionata

- ~~Visura storica Catasto Terreni~~
- Visura per immobile**
- Planimetria catastale**
- ~~Elaborato planimetrico di subalternazione~~
- ~~Elenco immobili~~
- Estratto mappa**
- ~~Tipo mappale~~
- ~~Tipo Frazionamento~~
- Certificazione notarile sostitutiva**
- ~~Atto notarile di donazione~~

Data verifica catastale 27/ 12/ 2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch Cristiano Inverardi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2760, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata nel sito internet dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



ISCRIZIONI (riferite all'intero fabbricato sub 6 e 7)

Ipoteca volontaria N. 1716/7865 del 10/10/2007 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo (vedi allegato H)

Ipoteca giudiziale N. 1726/9032 del 30/12/2009 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino S.C.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (riferite all'intero fabbricato sub 6 e 7)

Atto di pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia con data notifica il 14/4/2010 rep. 6549 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo (vedi allegato H)

Atto di pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia con data notifica il 19/6/2021 rep. 3946 a favore di Marmarole SPV S.R.L. (vedi allegato H)

■ **Libero**

- Occupato dai proprietari
- €/anno
 - Durata in anni
 - Scadenza contratto
 - Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
- No _____ se No perché

4.0 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Oneri di messa a Norma Urbanistica dell'Edificio;
Oneri di messa a Norma Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati)
Quota parte DEBITORIA:

- COMUNE DI ODOLO: risultano debiti € **3.695,00** (vedi allegato I)

Spese condominiali arretrate: € -----

NB eventuali spese condominiali opponibili all'acquirente sono relative all'anno in corso e a quello precedente alla data di acquisto dell'immobile.



5.0 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria N. 1716/7865 del 10/10/2007 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo (vedi allegato H)

Ipoteca giudiziale N. 1726/9032 del 30/12/2009 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino S.C.(vedi allegato H)

Atto di pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia con data notifica il 14/4/2010 rep. 6549 a favore di Banca di Bedizzole Turano Valvestino Credito Cooperativo (vedi allegato H)

Atto di pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Brescia con data notifica il 19/6/2021 rep. 3946 a favore di Marmarole SPV S.R.L. (vedi allegato H)

6.0 Fasi – accertamenti e date delle indagini

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

04.11.2021 Nomina

12.11.2021 Conferimento di incarico di stima e giuramento;

15.11.2021 Ispezione telematica visure e planimetrie catastali;

13.12.2021 Richiesta accesso atti e CDU presso gli uff. Tecnico e Tributi del Comune di Odolo

27.12.2021 Sopralluogo immobile con accesso agli immobili

27.12.2021 Accesso atti presso gli uff. Tecnico, Tributi e Anagrafe del Comune di Odolo

03.01.2022 Ricezione certificato di destinazione urbanistica

03.02.2022 Richiesta Atto notarile presso Notaio

12.02.2022 Termine stesura Perizia



7.0 **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 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 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 di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”



Assunzioni limitative

Non si rilevano assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Si ritiene che sia necessario sanare le opere realizzate abusivamente.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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'UBU (allegare l'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

MCA⁸⁰ con nr. 03 comparabili

Sistema di Stima⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁸²

Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Altro

Finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵

Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸



8.0 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili (villino indipendente) identificati rispettivamente alla:

Sezione Urbana – Comune di Odolo (BS)
Foglio 1
Particella 266
Subalterno 7
Piano T-1-2
Categoria catastale : A/3 (*abitazione di tipo economico*)
Classe 5
Consistenza : 4 vani
Rendita : Euro 121,88

Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in
€ 76.000,00 ettantaseimila/00 Euro (vedasi analisi estimativa allegato A e B)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in
€ 60.800,00 sessantamilaottocento/00 Euro (vedasi analisi estimativa allegato A e B)



9.0 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale : Arch Cristiano Inverardi

Iscritto all'Ordine : Architetti di Brescia al n. 2760

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 avere alcun interesse verso il bene in questione.
- Ho agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Sono in possesso dei requisiti previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ho 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 12/2/2022



10.0 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO 2

Allegato A	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato B	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato C	Documentazione fotografica;
Allegato D	Copia atto di provenienza;
Allegato E	Copia titoli autorizzativi;
Allegato F	Certificato di destinazione urbanistica;
Allegato G	Visura e planimetrie catastali;
Allegato H	Certificazione nottrile sostitutiva;
Allegato I	Pendenze, tributi, spese condominiali;
Allegato L	Rilievo dello stato di fatto 27/12/2021;

