

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. 275/2022

Giudice delegato:

Omissis....

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Omissis....

Rappresentato dall' Avvocato

Omissis....

Intervenuta:

Omissis....

Rappresentata dall' Avvocato

Omissis....

Esecutato:

Omissis....

Esperto incaricato

Geom. Giovanni TRIGLIA

Studio in Via Cremonesini n. 22 – Pontevico (BS)

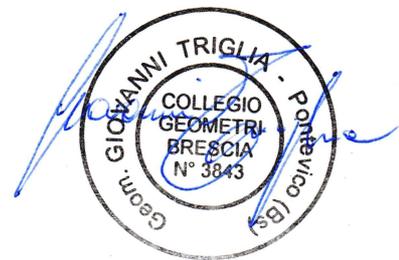
C.F. TRG GNN 69A10 G859H P.Iva 01668930983

Tel 030 9930599 - Cell. 338 7881241 - Fax 030 2072930

Mail: giovanitriglia@libero.it

Pec: giovanni.triglia@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia n° 3843



Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto:	17/01/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	31/01/2023
Termine per la consegna del rapporto di valutazione:	30/04/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	30/05/2023

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Comune di Azzano Mella

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica	Abitazione di due piani fuori terra, autorimessa e cortile/giardino;
Ubicazione	Azzano Mella (BS), via Milano n. 5
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/6 mapp. 36 sub. 3, Categoria A/7 classe 3 vani 9,5 Rc € 662,36, superficie catastale 219 m2; Catasto fabbricati, foglio NCT/6 mapp. 36 sub. 4, Categoria C/6 classe 2 m2 35 Rc € 56,04, superficie catastale 42 m2;
Quota di proprietà	½ Omissis.... – ½ Omissis....
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 12.000,00 (dodicimila/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00)
Per la quota di ½	€ 205.000,00 (duecentocinquemila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 350.000,00 (trecentocinquantamila/00 euro)
Per la quota di ½	€ 175.000,00 (centosettantacinquemila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è poco significativa per le grandi dimensioni e la posizione in zona non tipicamente residenziale e periferica.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: Si No se No vedi pagina 19

Conformità catastale: Si No se No vedi pagina 22

Conformità titolarità: Si No se No vedi pagina

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: No Si se Si vedi pagina 24

Spese condominiali arretrate: No Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici: No Si se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Atto di Compravendita Notaio Omissis... del Omissis...n. Omissis... di rep. - trascritto a Brescia il Omissis...ai nn. Omissis...in favore di Omissis...per la quota di ½ contro Omissis...nato il Omissis...a Omissis... e Omissis...nato Omissis...a Omissis...;
2. Ipoteca Giudiziale iscritta a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... per € 40.000,00 (quarantamila/00) a favore di Omissis... con sede a Omissis... (ora Omissis...), contro Omissis...residente a Omissis...;
3. Pignoramento immobiliare del Omissis... a favore di Omissis... con sede a Omissis... (ora Omissis...). Trascritto a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... contro Omissis...residente a Omissis...;
4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... per € 20.000,00 (ventimila/00) a favore di Omissis... con sede a Omissis..., contro Omissis... residente a Omissis...;

-
- 5.** Pignoramento immobiliare del Omissis...a favore di Omissis... con sede a Omissis.... Trascritto a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... contro Omissis... residente a Omissis...;

INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	7
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	8
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	12
4	Audit documentale e Due Diligence	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale	21
4.3	Verifica della titolarità	23
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	25
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	25
7.	Analisi estimativa.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	27
9.	Dichiarazione di rispondenza	28
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	29
11.	Bibliografia	29

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.
--

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 03/02/2023 ha reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile presso l'Archivio Notarile di Cremona (allegato D);
- 09/02/2022 ha ricevuto l'allegata comunicazione dall'Agenzia delle Entrate (allegato D);
- 23/02/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Comune di Azzano Mella, alla presenza della comproprietaria e del rappresentante del custode;
- 16/03/2023 e 21/04/2023 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Azzano Mella. Le pratiche edilizie ottenute sono allegate alla presente (Allegato C);

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

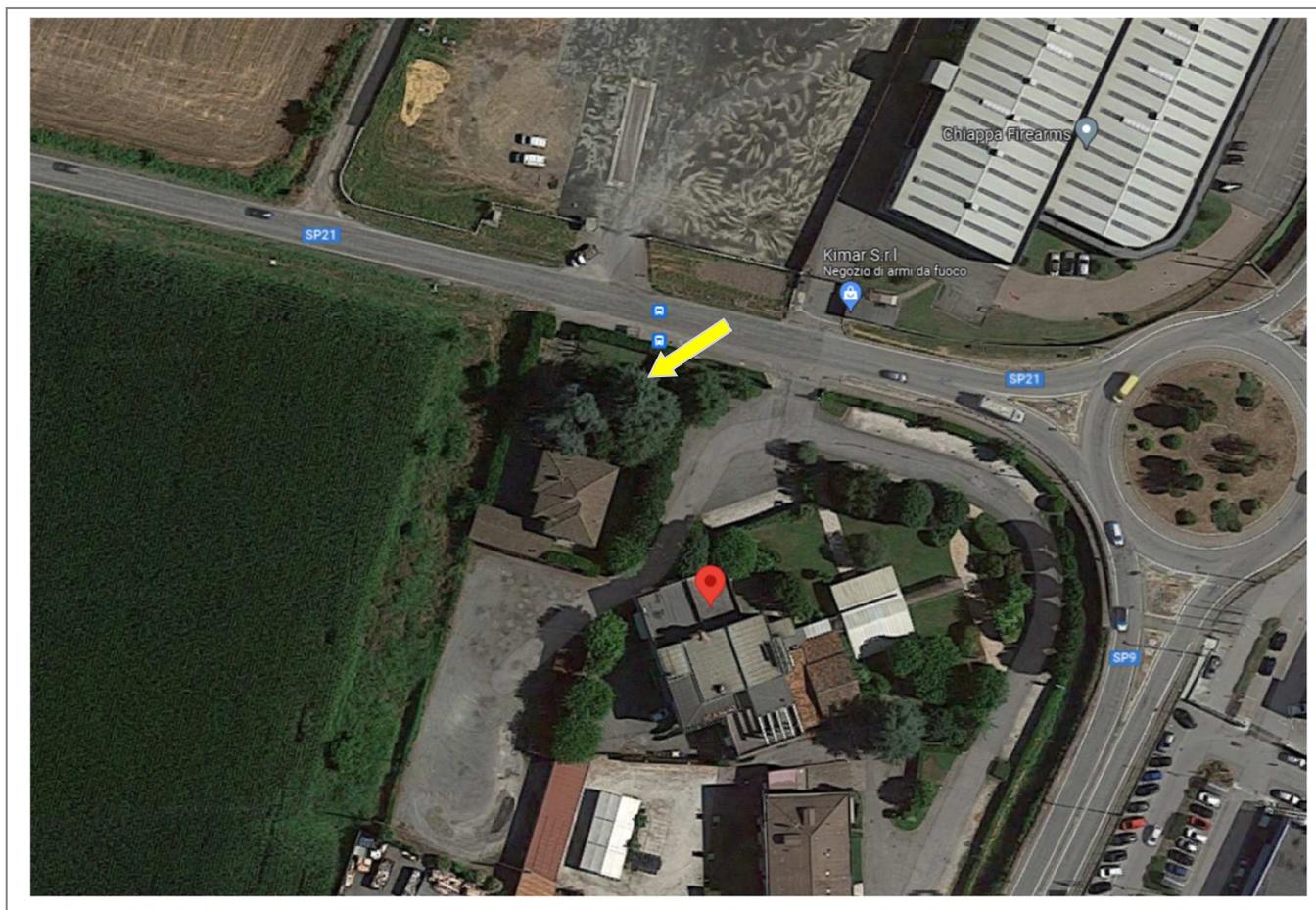
Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Azzano Mella**
- Via **Milano**
- Civico **5**

Zona

- Urbana **Terziario - Commerciale**

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

L'immobile è inserito nel vigente PGT, in ambito terziario – commerciali consolidati, sono consentiti interventi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione. La zona è governata dall'art. 4.12 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica, e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio

Trattasi di un'abitazione di due piani fuori terra, con autorimessa e cortile/giardino

Tipologia edilizia del fabbricato

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliare

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa

- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

• Struttura in elevazione	CA/muratura
• Solai	laterocemento
• Copertura	muricci e tavelloni/legno e tegole
• Murature perimetrali	laterizio
• Coibentazioni/Isolamenti	Cappotto esterno (parziale)
• Divisori tra unità	muratura
• Infissi esterni	legno
• Infissi interni	legno
• Pavimenti e rivestimenti	Ceramica/parquet
• Impianto di riscaldamento	autonomo con caldaia, convettori e canalizzato
• Impianto sanitario	Si
• Impianto gas	Si
• Impianto elettrico	Si
• Impianto di climatizzazione	Si
• Altri impianti	No
• Allaccio fognatura	Si
• Fonti rinnovabili	No
• Finiture esterne	Intonaco/tinteggiatura
• N. totale piani	2

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è costituito da un'abitazione singola con portico e accessori al piano terra e locali principali al piano primo. Autorimessa in corpo staccato con piccolo porticato. Area di pertinenza esclusiva. L'accesso avviene dalla via Milano (SP 21).

L'abitazione, in un sol corpo, è caratterizzata dal portico in lato nord con locali di servizio al piano terra (lavanderia, bagno, centrale termica e locale di deposito). L'ingresso disimpegna la scala per il piano primo con la zona giorno, soggiorno e cucina e la zona notte con tre camere e doppi servizi. I fronti del fabbricato si caratterizzano anche per i tre balconi.

In corpo staccato, in angolo sud ovest della proprietà, è stata realizzata l'autorimessa con ripostiglio e piccolo porticato.

La proprietà si completa con l'area libera di competenza esclusiva, parte pavimentata e parte a parco.

L'abitazione ha finiture nella norma, serramenti in legno con doppi vetri e griglie esterne, porte interne in legno tamburate. I pavimenti interni sono in ceramica per il piano terra e la zona giorno al piano primo ed in legno per la zona notte. Pavimenti e rivestimenti in ceramica per i bagni.

Il riscaldamento è realizzato con caldaia murale a gas metano, i terminali di distribuzione sono ventilconvettori per il piano terra e aria canalizzata per il piano primo. Nella centrale termica è presente l'addolcitore e l'accumulo dell'acqua sanitaria. L'abitazione è dotata di impianto antintrusione. Il fabbricato dell'autorimessa ha murature in laterizio intonacato, copertura in legno e porta basculante motorizzata.

Lo stato di conservazione è discreto. Si segnalano limitate infiltrazioni d'acqua che hanno interessato parte del soffitto del locale deposito.

La superficie esterna è in parte pavimentata con porfido con posa irregolare e parte in piastrelle (portico e parte dei marciapiedi). La restante superficie è a verde piantumato.

Nel giardino insiste una struttura precaria in legno di modeste dimensioni.

Identificazione catastale

Comune censuario di Azzano Mella

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 6 Particella 36 Sub. 3 (abitazione)

Sezione urbana NCT - foglio 6 Particella 36 Sub. 4 (autorimessa)

Confini

Per l'abitazione e l'autorimessa in un sol corpo:

Nord: via Milano;

est: proprietà mappale 37;

sud: proprietà mappale 111;

ovest: proprietà mappale 116;

sopra: cielo libero;

sotto: terrapieno.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda alle planimetrie catastali e fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da 9,5 vani catastali e dall'autorimessa di m² 35 . Il sopralluogo è stato effettuato in data 23/02/2023. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 160,00

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico	m ²	63,50	30% (1)
Balcone	m ²	28,80	30% (2)
Terrazza	m ²	-	30% (3)
giardino	m ²	950,00	10% (4)
autorimessa	m ²	42,00	50% (5)
scantinato	m ²	105,00	50% (6)

Superficie commerciale

m ²	356,19
----------------	---------------

Specifico indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato di accesso all'unità immobiliare;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo;
- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina/solaio.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita è possibile individuare l'epoca di costruzione dell'immobile nel periodo 1971-1972, successivamente risultano altri interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota un discreto grado di conservazione.

- Elettrico Presente: vetustà (anni) 20
 Assente
- Idraulico Presente: vetustà (anni) 20
 Assente
- Antifurto Presente: vetustà (anni) //
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Domotica Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione del fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE/APE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 non desumibile
 immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Anno di costruzione:

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

fabbricato costruito nel – 1971/72 : inizio lavori 05/03/1971
: fine lavori 20/07/1972.

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione n. 30 del 05/12/1970 prot. 2085;
- Licenza edilizia n. 122 del 04/04/1975 prot. 2349
- Licenza edilizia n. 50/76 del 15/10/1976 prot. 2133;
- Concessione in sanatoria n. 22 del 30/06/1989 prot. 2244;
- Denuncia inizio attività edilizia n. 5/02 prot. 631 del 09/02/2002;
- Agibilità del 19/02/1973.

- Indicare la documentazione visionata
Sono state visionate le pratiche edilizia dell'intero complesso edilizio e l'agibilità del 1973.
- Fonte documentazione visionata
La documentazione è stata visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Data verifica urbanistica
La verifica è stata effettuata il 16/03/2023.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente, approvato con delibera C.C. n. 19 del 27/05/2013
 Adottato
- Convenzione Urbanistica no
 si, se SI inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori no
 si, se SI inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no
 si, se SI quali
- Vincoli ambientali no
 si, se SI quali

Vincoli paesaggistici no
 si, se SI quali

Altro

....

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Azzano Mella (BS) ed in base a quanto potuto rilevare in loco, con la presente

DICHIARA

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

Sono state rilevate le seguenti difformità:

il corpo dell'abitazione ha un minor volume realizzato rispetto a quanto concesso nel 1971, per diverse dimensioni in pianta e per l'altezza interna del piano terra autorizzata a 3,00 m. e realizzata a 2,57;

la distribuzione interna dei locali, le dimensioni delle aperture e dei balconi sono difformi dall'ultimo titolo edilizio;

il fabbricato adibito ad autorimessa è stato costruito ampliandone la superficie autorizzata con il titolo edilizio del 1975, è stata inoltre variata la configurazione della copertura da una a due falde;

la muratura di cinta risulta difforme dalla pratica edilizia che ne ha autorizzato l'ampliamento verso la Provinciale.

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

- No. Per parte del fabbricato accessorio.

L'ampliamento dell'autorimessa, realizzato presumibilmente tra il 1975 ed il 1986, non rispetta la distanza dalla parete finestrata dell'abitazione (D.M. 1444/68), inoltre il limite alla SLP residenziale realizzabile, rapportato alla SLP con destinazione terziario commerciale che al momento è pari a 0, non consente di sanare ampliamenti ulteriori. Per la porzione di autorimessa in ampliamento c'è obbligo di demolizione.

- Sì

Per l'abitazione, la muratura di cinta e l'autorimessa, nella sagoma della parte autorizzata, è necessaria una sanatoria per i minori volumi realizzati e per le svariate difformità nei prospetti e nelle partizioni interne. Per la porzione di autorimessa realizzata in ampliamento verso nord, in aderenza al confine sarà necessaria la stipula di una convenzione per la costruzione a confine.

Si segnala infine la presenza di una struttura precaria (casetta da giardino) in legno la cui dimensione in pianta non è conforme ai dettami della Norme tecniche di attuazione del PGT (artt. 1.25 e co 7 art. 1.7), per

questa costruzione sarà necessaria la rimozione della copertura della piccola veranda per rientrare nei limiti dimensionali previsti

I costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 15.000,00

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Immobile identificato in mappa al Foglio 6, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 36 sub. 3 Categoria A/7 classe 3 vani 9,5;

mapp. 36 sub. 4 Categoria C/6 classe 2 m2 35;

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Visure storiche Catasto Fabbricati;
- Visure storiche Catasto Terreni.

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 02/02/2023.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Non risulta correttamente riportata la disposizione interna dei locali dell'abitazione.

Sarà necessario regolarizzare la mappa catastale anche in base alla pratica di sanatoria.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

- con spesa quantificata in: € 2.500,00

Note

Nulla.

4.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Inquadramento della titolarità

- Denominazione Omissis...
- Residente Omissis...
- Cod. Fisc. Omissis...

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Compravendita
- Notaio Omissis...
- Data atto Omissis...
- Repertorio Omissis...
- Raccolta Omissis...
- Estremi Trascrizione Omissis...

Quota di proprietà

- Intera
 Parte: 1/2

Usufrutto

- No
 Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà

- No
 Si se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli

- No
 Si, se Si quali

-
- Oneri No
 Sì, se Sì quali
- Pesi No
 Sì, se Sì quali
- Gravami No
 Sì, se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- libero
 occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di Contratto:
 €/anno:
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

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

- Sì
 No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare
 Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

Data verifica presso l'Agenzia Entrate 09/02/2023

Note.

Non esistono contratti di locazione relativi agli immobili staggiti, con sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio n. Omissis... pubblicata il Omissis... R.G. Omissis... del Tribunale di Brescia, l'abitazione è stata assegnata alla comproprietaria della quota di 1/2

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, oltre ai vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

Dalla documentazione in atti, si evince che sull'immobile staggito gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Ipoteca Giudiziale iscritta a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... per € 40.000,00 (quarantamila/00) a favore di Omissis... con sede a Omissis... (ora Omissis...), contro Omissis...residente a Omissis...;
2. Pignoramento immobiliare del Omissis... a favore di Omissis... con sede a Omissis... (ora Omissis...). Trascritto a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... contro Omissis...residente a Omissis...;
3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... per € 20.000,00 (ventimila/00) a favore di Omissis... con sede a Omissis..., contro Omissis... residente a Omissis...;
4. Pignoramento immobiliare del Omissis...a favore di Omissis... con sede a Omissis.... Trascritto a Omissis... il Omissis... ai nn. Omissis... contro Omissis... residente a Omissis...;

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 di 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 e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull’indagine esperita in loco con la visita dell’immobile internamente ed esternamente e sull’analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

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

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

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

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

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- studi di progettazione edilizia locali;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Unità immobiliare in Comune di Azzano Mella, foglio n. 6 sez. NCT

Abitazione: mapp. 36 sub. 3 Categoria A/7 classe 3 vani 9,5

Autorimessa: mapp. 36 sub. 4 Categoria C/6 classe 2 m2 35

Il più probabile valore **in libero mercato** viene di fatto quantificato in diconsi euro (quattrecentodiecimila/00).

Sup. commerciale m2	<u>356,19</u>	x €	<u>1 200,00</u>			= €	427 428,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:						= €	15 000,00
Spese per regolarizzazione Catastale:						= €	2 500,00
Altre spese:						=	
Importo complessivo:						= €	409 928,00
arrotondato a:						= €	410 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore d'asta viene di fatto quantificato in **€ 350,000,00** diconsi euro (trecentocinquantamila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 15% al valore stimato di mercato del bene arrotondato in eccesso.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIOVANNI TRIGLIA

Iscritto al Collegio: GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 3843

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

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, per quanto possibile, la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 27/04/2023

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di planimetrie, visure ed estratto mappa;
- B. Elaborati fotografici;
- C. Documentazione urbanistica completa di estratti delle tavole e titoli autorizzativi, Permessi ed estratti PGT;
- D. Atto di provenienza, comunicazione dell' Agenzia delle Entrate.

11. 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.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.