

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard internazionali di Valutazione (IVS) ed al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa  
ed alla Circolare ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1059/2017

Giudice delegato:  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dr. RAFFAELE DEL PORTO

### Anagrafica

Creditore precedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato:

ASTE  
OMISSIS  
GIUDIZIARIE.it

Esecutato :

OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido  
Con sede in: 25050 Passirano  
Via : via San Francesco 16  
P. Iva : 00314020983  
C.E.: MRT GDU 46R10G354E

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido  
Via: S. Francesco 16  
CF: MRT GDU 46R10G354E TEL 3386278095  
Fax: 0306850907  
Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it  
Pec: guido.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 679

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 26/03/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 03/05/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione : 27/08/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 28/09/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : **Lotto n. 1**, trattasi di un appartamento che si sviluppa al piano primo di un fabbricato ( di due piani) , con scala di accesso in comune con altro appartamento . Composizione dell' abitazione : cucina , sala , due bagni e due camere , balcone e terrazza . A piano terra diritto agli accessi e alla corte comune pavimentata e delimitata da muretto in sasso e ringhiera metallica .

Ubicazione: Rovato ( BS ) Via San Giovanni n. 59

Identificativi catastali: Rovato Sez. Urb. NCT Foglio 20

- \* Particella 145 Subalterno 11 - cat. A/2 Classe 5 ,consistenza 6 vani ,superficie catastale m2. 319,00 , aree scoperte 310,00 rendita € . 464,81
- \* Particella 145 Subalterno 6 Area Urbana consistenza m2. 120,00 ( passata al comune per viabilità Cfr. Planimetria e nota pag. 13 )

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO N. 2 Appartamento che si sviluppa al piano primo , con scala di accesso in comune con appartamento sub. 11 . Locali dell'abitazione : cucina , soggiorno , due bagni , due camere , balcone e terrazza . A piano terra accessi : carraio e pedonale e corte comune pavimentata .

Ubicazione: Rovato ( BS ) Via San Giovanni n. 59

Identificativi catastali: Rovato Sez. Urb. NCT Foglio 20

- \* Particella 145 Subalterno 12 - cat. A/2 Classe 5 ,consistenza 6 vani ,superficie catastale , rendita € . 464,81
- \* Particella 145 Subalterno 6 Area Urbana consistenza m2 120,00 ( passata al comune per viabilità Cfr. Planimetria e nota pag. 13 )

OMISSIS

OMISSIS

LOTTO N. 3 Appartamento situato a piano primo , ( particella 164 sub 4) , composto da cucina , soggiorno , bagno e due camere , abitazione leggermente distaccata dai già citati appartamenti , ma con scala propria indipendente che ha la partenza dal piano terra.  
Diritto agli accessi e alla corte comune a piano terra.

Ubicazione: Rovato ( BS ) Via San Giovanni n. 59

Identificativi catastali: Rovato Sez. Urb. NCT Foglio 20

- \* Particella n. 164 sub 4 A/3 Classe 4 Consistenza 5,5 vani Catastale 130 m2 , escluse aree scoperte m2 115 Rendita € . 298,25

OMISSIS

3

\* Particella **Fg. 20 n. 167** - Ente Urbano **non proprietà di Pelati Maria** ( vedi Allegati catastali e nota pag. 13 )

\* Particella **Fg. 20 - 51** area m2 **260** area asfaltata di passaggio anche per altri fabbricati .  
( Cfr. Planimetria n.145 sub. 11 e 12 e **pag. 3 foto n. 6** ) ( intestazione a OMISSIS )

#### **LOTTO N. 4**

Descrizione sintetica: Si tratta di un terreno seminativo irriguo di are 10,00 , vicino a ex fabbricato agricolo . Portico di 56 m2 di area e annessa area per orto . Inoltre la quarta parte della corte comune dell'ex fabbricato agricolo .

Ubicazione Rovato ( B.S ) : Identificativi Catastali : Sez. Urb. NCT **Foglio 15 e C. T.**

\* Particella n. **260** Terreno **semin. Irriguo** are **10,00** Domenicale €. 8,01 Agrario €. 9,81  
OMISSIS

\* Particella n. **111 sub. 4** Categoria **C/2** Classe **5** Consistenza **34 m2** , Superficie catastale **56 m2** Rendita **64,97**

\* Particella n. **173 sub. 2**

\* Particella n. **176** ( orto )

OMISSIS proprietaria del **n. 111 sub. 4 , 173 sub. 2 e n. 176**  
Per 100/1000

\* Particella n. **174** - **Fabbricato rurale** - Superficie are **03 30** ( corte comune )  
OMISSIS

Divisibilità degli immobili: **Il lotto 1** ha in comune con il **lotto 2** , solo la scala di accesso , le due abitazioni sono sullo stesso piano , ma già ben distinte . **Il lotto 3** è autonomo .  
I mappali che formano il **lotto 4** non si prestano a divisione , ma semmai a diversa assegnazione .

**LOTTO 1** : Più probabile valore in libero mercato: **particella 145 sub 11** : Valore

€. **257.000,00** ( **duecentocinquantasettemila euro** )

Più probabile valore di mercato in condizioni **di vendita forzata** (valore base d'asta): **particella 145 sub. 11** : Valore €. **205.000,00** ( **duecentocinquemilamila euro** )

**LOTTO N. 2** : Più probabile valore in libero mercato : **particella n. 145 sub. 12**  
Valore €. **220.000,00** ( **duecentoventimila euro** )

Più probabile valore in libero mercato in condizioni **di vendita forzata** ( valore a base d'asta ) **particella**

145 sub. 12 €. 176.000,00 (centosettantaseimila euro)

**LOTTO 3** : Più probabile valore in libero mercato: particella 164 sub. 4 : Valore €. 100.000,00 ( centomila euro )

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): particella 164 sub. 4 : Valore €. 80.000,00 ( ottantamila euro )

**LOTTO 4** : Più probabile valore in libero mercato : particella 260, particella 111 sub. 4, 173 sub.2 , 176 , 174 : Valore €. 71.500,00 ( settantunmilacinquecento euro) .

Vedi Allegato n. 1 lotto 4 , della Corte €. 6.600 OMISSIS, €. 6.600 OMISSIS , €. 13.200 OMISSIS .

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata ( valore base d'asta ) : €. 57.000,00 ( lieve arrot. )

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili: i lotti n. 1 , 2 , 3 si prestano alla vendita . Il lotto n. 4 è poco appetibile .

#### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 13 \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobili occupati  No  Si se Si vedi pagina pag. 13

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina pag. 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

#### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## Indice

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

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

- Studio della pratica assegnata ;
- Verifica urbanistica effettuata in data 26/06/2018 presso l'ufficio tecnico del comune di Rovato acquisizione:
  - DIA con protocollo n. 8030 del 26/06/1998 , piccole varianti a Concessione Edilizia n. 128 del 20/06/1996 ; ( copia allegata )
  - Acquisizione di Collaudo strutturale con posizione di Denuncia C.A. n. 3884 del 05/09/1996 ( copia allegata )
  - Richiesta Certificato di Agibilità in data 28 febbraio 1999. Si ritiene acquisito per decorrenza di termini e perchè non sono state richieste integrazioni alla documentazione presentata . ( copia allegata )
  - Acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica .( copia allegata )
- Accesso al catasto e alla conservatoria per verifiche in data 31/05/2018 e 25/06/2018
- Sopralluogo effettuato in data 14/06/2018 ; 26/06/2018 ; con rilievo fotografico esterno ed interno delle unità immobiliari interessate .
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e planimetrie catastali ,controllo diretto ; e avvio di stesura relazione peritale .

## 1. Inquadramento degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune: ROVATO
- Frazione: LODETTO
- Località: LODETTO
- Quartiere
- Via: SAN GIOVANNI
- Civico: n. 55 , 59

#### Zona Periferica

#### Mappa geografica



- Destinazione urbanistica degli immobili: residenziale
- Tipologia immobiliare: quasi nuovo
- Tipologia edilizia dei fabbricati: edificio singolo.
- Tipologia edilizia unità immobiliari: Appartamenti che si sviluppano al piano I°.
- Caratteristiche generali dell'immobile: gli immobili sono costruiti in maniera tradizionale: strutture portanti in c.a. e muratura di tamponamento in

laterizio. Le pareti esterne sono intonacate al civile.  
Gli infissi esterni sono realizzati in legno.

**Dimensione** : medio - grande due appartamenti , normale il terzo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Caratteri domanda e offerta:** venditore privato , acquirente privato o agenzie immobiliari .

**Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Filtering:** assente

**Fase del mercato immobiliare:** recessione

**Altro :** due appartamenti molto curati nelle finiture interne , normale il terzo . Il 4° lotto poco appetibile

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di due appartamenti di taglia medio-grande , situati al piano primo , con scala di accesso in comune . Il terzo appartamento ha una superficie media e rifiniture di carattere comune.

#### Confini

- Nord: unità 134
- Est: strada comunale
- Sud: strada privata
- Ovest: mappale 164

#### Consistenza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Esterno e interno
- Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo: 14/06/2018 e 27/06/2018

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

### LOTTO 1

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

<b>1) Superficie appartamento sub. 11</b>	piano primo	m <sup>2</sup>	122,75	indice mercantile	100
Balconi	m <sup>2</sup>	20,00	m <sup>2</sup>	7,00	0,35
Terrazza	m <sup>2</sup>	40,00	m <sup>2</sup>	10,00	0,25
Cantina	m <sup>2</sup>	41,00	m <sup>2</sup>	10,25	0,25

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 150,00

### LOTTO 2

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

<b>2) Superficie appartamento sub. 12</b>	piano primo	m <sup>2</sup>	110,38	indice mercantile	100
Balconi	m <sup>2</sup>	20,00	m <sup>2</sup>	7,00	0,35
Terrazza	m <sup>2</sup>	42,50	m <sup>2</sup>	10,62	0,25

Superficie commerciale

appartamento m<sup>2</sup> 128,00

### LOTTO 3

Calcolo superficie di proprietà (SLP)

<b>Appartamento n. 164 sub. 4</b>	Piano primo	m <sup>2</sup>	60,00	indice mercantile	100
Terrazza coperta	m <sup>2</sup>	5,80	m <sup>2</sup>	2,03	0,35
Terrazza scoperta	m <sup>2</sup>	40,00	m <sup>2</sup>	10,00	0,25

Superficie commerciale

appartamento m<sup>2</sup> 72,03

## LOTTO N. 4

Portico agricolo esclusivo	m2 56,00
Area esclusiva	m2 150,00
Terreno esclusivo	m2 1.000,00
Corte Comune	m2 330,00

indice mercantile	100
	100
	100
	100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Caratteristiche qualitative:

- **Livello di piano:** primo piano .
- **Numero di servizi:** ( due per appartamento , uno appartamento n.3 )
- **Impianto idro- termo -sanitario in dotazione ,**
- **Impianto elettrico in dotazione.**
- \* **Riscaldamento in dotazione .**

### 3. 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

Elenco ( si veda anche documentazione allegata):

- Concessione Edilizia n. 128 del 20/06/2018
- DIA del 28/06/1998 , protocollo 8030 ,( Varianti interne );
- Pratica Edilizia n.137/94 protocollo n. 4818 : lavori di asfaltatura di area di proprietà .
- Collaudo Statico
- Pratica di Richiesta Certificato di Agibilità

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di ROVATO

Data verifica urbanistica (26 e 27 /06/2018 )

**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico vigente: PGT
- Convenzione Urbanistica no
- Cessioni diritti edificatori no

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici no
- Vincoli ambientali no
- Vincoli paesaggistici no
- Nessuna no

**Altro** no

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 679 ,in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4.2 Rispondenza catastale

Immobili del Comune di ROVATO identificati in mappa NCT Foglio 20 e Foglio 15 :

Identificativi catastali :

- \* Particella 145 sub 11 : **appartamento** .
- \* Particella 145 sub. 12 : **appartamento** .
- \* Particella 145 sub. 6 : **area urbana** ( di fatto strada del comune di Rovato. v. nota pag. 13 )
- \* Particella 164 Subalterno 4 : **appartamento** .
- \* Particella 111 sub 4 : **portico** ; particella 173 sub. 2 ; particella 176 graffati al 111.
- \* Particella 260 ( Fg. 15 ) : **Terreno seminativo irriguo** .
- \* Particella 174 ( Fg. 15 ) : Corte del fabbricato rurale .
- \* Particella 51 ( Fg. 20 ) : seminativo irriguo ( vedi nota 13 )

Elenco documentazione visionata : ( Planimetrie , Visure storiche per immobile ( unità ) , Progetti presentati in Comune , documenti allegati )

Data verifica catastale 31/05/2018 - 12/06/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso

12

l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato con sopralluogo,  
con la presente

DICHIARA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

la **REGOLARITÀ** catastale . Lo stato attuale degli immobili corrisponde alle planimetrie catastali in atti . Corrispondenza per i lotti da mettere all' asta , tuttavia vi leggano le due precisazioni sottostanti .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Come già precisato a pag. 3 il mappale **145 sub. 6** ( Cfr. planimetria , già strada di pubblico transito - ampliamento ) , area occupata dal Comune per ampliamento della viabilità ( tuttavia risulta ancora intestata a OMISSIS. ) . Il mappale **51** del foglio **20** come già precisato a pag. 3 , non è un seminativo irriguo , ma spazio di accesso stradale , regolarmente autorizzato , ( di proprietà OMISSIS ) .

Costi per relativi aggiornamenti € . 1.500,00 + € . 1.500,00

Il foglio **20** particella **167** indicato al **NCEU sub. 1** annovera fra i proprietari Colosio Andreina nata a Rovato il 05/09/1952 e Gatti Giuseppe nato a Rovato il 19/12/1943 ( Visura Allegata )

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il foglio **20** particella **167** indicato ai Terreni cita **5** intestatari dal 1977 ( Visura Allegata )

Note

#### 4.3 Verifica della titolarità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Inquadramento della titolarità :** particella **145 sub. 11 e sub. 12 e sub. 6** in atti dal 10/05/2007 Reg. a Chiari Volume 434 del 27/04/2007 Succ. Bona Faustino ( n. 10186.1/2007 ) .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Particella **164 sub. 4** accettazione tacita di eredità ,trascritta il 15/01/2018 ai n. 1624/1066 nascente da atto del notaio Durante Francesco del 9/05/1975.

Particella **111 sub. 4 ,173 sub. 2 , 176** , e Particella **260** Voltura in atti dal 28/01/2005 Rogante Notaio Tabalappi registrazione a Chiari del 30/12/2003 DIVISIONE ( n. 1807 .2/2005 )

13

Particella **fg. 15 n. 174** ( Denuncia nei passaggi per causa di morte) , in atti dal 13/06/2002 registrazione sede di Chiari volume 409 n. 38 del 30/11/2001

**Titolo di provenienza :**

come da titolarità e da Certificazione Notarile allegata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quota di proprietà:

fg.20 part. 145 sub. 11 , sub. 12 , sub. 6 , quota OMISSIS ,OMISSIS

fg. 15 part. 111 sub. 4 , 173 sub. 2 , 176 , part. 260 , fg. 20 part. 164

Sub 4 fg.20 part. 51 quota **1000/1000** OMISSIS

fg 15 part. 174 quota di proprietà **1/4** OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Usufrutto **no**

Nuda proprietà **no**

**Condizioni limitanti**

Servitù **si a favore documento allegato**

Vincoli **no**

Oneri **no**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pesi **no**

Gravami **no**

Ipotecche ( si vedano allegati )

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

Liberi **no**

Occupato **gli appartamenti risultano a disposizione degli esecutati**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipo di contratto

€/anno

Rata

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Durata in anni

Scadenza contratto

14

- Estremi registrazione
- Inquilini senza contratto

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

### 3. Analisi estimativa

#### Utilizzo della valutazione

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

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

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

#### Basi del valore

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

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

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

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

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

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*

#### Assunzioni limitative

Nessuna

#### Condizioni limitative

Nessuna

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

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

Sì

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

#### Sceita del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

#### 4. Riepilogo dei valori di stima

##### LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 20 particella 145 sub 11 del comune di Rovato:

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 257.000,00

( duecentocinquantasettemila ), VALORE DEL LOTTO ( vedasi analisi estimativa allegato I )

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata , o valore a base d'asta, viene

quantificato : in €. 205.000,00 ( duecentocinquemila euro ) ( vedasi analisi estimativa allegato II )

##### LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 20 particella 145 sub 12 del comune di Rovato:

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in €. 220.000,00 ( duecentoventimila euro ) , VALORE DEL LOTTO ( vedasi analisi estimativa allegato I )

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata , o valore a base d'asta, viene

quantificato : € . 176.000,00 ( centosettantaseimila euro ) , ( vedasi analisi estimativa allegato II )

##### LOTTO 3

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 20 particella 164 sub 4 del comune di Rovato:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 100.000,00** ( centomila euro )

**VALORE DEL LOTTO** , ( vedasi analisi estimativa allegato I )

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** ,o valore a base d'asta, viene quantificato : in **€. 80.000,00** ( ottantamila euro ) (vedasi analisi estimativa allegato II)

#### **LOTTO 4**

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 15 particella 260 , particella 111 sub. 4 , 173 sub. 2 , 176 , particella 174. del comune di Rovato :

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 71.500,00** ( settantunmila cinquecento euro ) , **VALORE DEL LOTTO** ( vedasi analisi estimativa allegato I )

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato : in **€. 57.000,00** (cinquantasettemila ) (vedasi analisi estimativa allegato II)

### **5. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : Architetto Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 679 .

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

#### **DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.

18

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà dall'esterno e dall'interno .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Timbro e firma

*Guido Martinazzoli*



Data rapporto valutazione: 05/07/2018

## 6. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Determinazione del più probabile valore di mercato ( allegato I )
2. Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata(allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni e interni
4. Titoli autorizzativi
5. Visure catastali storiche
6. Schede catastali
7. Copia delle Ispezioni Ipotecarie
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Convenzione
10. Certificazione Notarile Ventennale
11. Agenzie delle Entrate : richiesta per eventuali locazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. Bibliografia

IVSC : *International Valuation Standards*. IVSC, London.

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

19

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti, M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti, M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti - Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

20