

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. 285/2023

G.O.T.

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente

Esecutati:

Esperto incaricato

Albertini Marco
Via XV Giugno 17 – 25014 Castenedolo (BS)
CF LBR MRC 82C02C118K
Tel 3336410207
Fax 0302732042
Mail ing.albertini.marco@gmail.com
Pec marco.albertini2@ingpec.eu

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

Data della consegna del rapporto di valutazione

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

21 agosto 2023

4 settembre 2023

6 novembre 2023

6 dicembre 2023

Identificazione dei lotti

Descrizione sintetica

Appartamento disposto su un unico piano appartenente a complesso condominiale "Centro 70" situato in zona residenziale nel Comune di Pavone del Mella, a destinazione d'uso residenziale costituita da locali abitativi, con cantina e cortile comune e dotato di ascensore condominiale.

Ubicazione

Nel Comune di Pavone del Mella (BS) in Via Papa Giovanni XXIII, 15

Identificativi catastali

Sez. Urb.: NCT - Foglio: 6 - Particella: 377 - Sub.: 20

Quota di proprietà

Proprietà ½

Proprietà ½

Diritto di proprietà

Proprietà ½

Proprietà ½

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato

€ 105.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 84.000,00

Valore locativo del bene

450,00 €/mese

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Buona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina 9

Conformità catastale

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina 12

Conformità titolarità

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Sì se Si vedi pagina 14

Spese condominiali arretrate

☐ No ☒ Sì se Si vedi pagina 14

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Sì se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Sì se Si vedi pagina 15

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Sì se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

☒ No ☐ Sì se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 05 settembre 2023, il Sottoscritto ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Brescia.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT Foglio 0006 Particella 00377 Subalterno 0020
- 1. TRASCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 19622 Registro Generale 33363 Pubblico ufficiale PAPA FERDINANDO Repertorio 6311/1637 del 09/06/2006 ATTO TRA VIVI – COM-
PRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico.
- 2. ISCRIZIONE del 27/06/2006 - Registro Particolare 7592 Registro Generale 34157 Pubblico ufficiale PAPA FERDINANDO Repertorio 6312 del 09/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Nota disponibile in formato elettronico.
- 3. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 19807 Registro Generale 28456 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4879/2023 del 31/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico. Immobili attuali

Indice

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	5
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	5
2.1.	Analisi del segmento di mercato	5
2.1.1.	Localizzazione	5
2.1.2.	Zona	5
2.1.3.	Mappa geografica	6
2.1.4.	Destinazione urbanistica dell'immobile	7
2.1.5.	Tipologia immobiliare	7
2.1.6.	Tipologia edilizia dei fabbricati	7
2.1.7.	Tipologia edilizia unità immobiliari	7
2.1.8.	Caratteristiche generali dell'immobile	7
2.1.9.	Dimensione	7
2.1.10.	Fase del mercato immobiliare	7
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	8
3.1.	Dato immobiliare	8
3.1.1.	Descrizione sintetica dell'immobile staggito	8
3.1.2.	Confini	8
3.1.3.	Consistenza	9
3.1.4.	Criterio di misurazione	9
3.1.5.	Calcolo superfici di proprietà	9
4.	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	9
4.1.	Legittimità edilizia – urbanistica	9
4.1.1.	Anno di costruzione / ristrutturazione totale	9
4.1.2.	Titoli autorizzativi esaminati	9
4.1.3.	Situazione urbanistica	10
4.2.	Rispondenza catastale	12
4.3.	Verifica della titolarità	14
4.3.1.	Inquadramento della titolarità	14
4.3.2.	Titolo di provenienza	14
4.3.3.	Stato del possesso del bene alla data della valutazione	14
4.4.	Spese condominiali arretrate	14
5.	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI	15
6.	FORMAZIONE DEI LOTTI	15
7.	ANALISI ESTIMATIVA	15
7.1.	Utilizzo della valutazione	15
7.2.	Basi del valore	15
7.3.	Assunzioni limitative	16
7.4.	Condizioni limitative	16
7.5.	Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE)	16
7.6.	Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione	16
8.	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	17
9.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	18
10.	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	19

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

Data	Descrizione
4 settembre 2023	Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima.
5 settembre 2023	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili e planimetria catastale.
5 settembre 2023	Richiesta telematica esistenza contratti di locazione e/o comodato in relazione all'immobile oggetto di valutazione presso l'Ufficio Territoriale di Brescia – Direzione Provinciale di Brescia.
7 settembre 2023	Richiesta di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione presso Archivio Notarile di Brescia.
12 settembre 2023	Ricezione telematica da parte dell'Ufficio Territoriale di Brescia di comunicazione di esistenza di contratto di compravendita di fabbricato.
13 settembre 2023	Richiesta telematica esistenza contratti di locazione e/o comodato in relazione all'immobile oggetto di valutazione presso l'Ufficio Territoriale di Brescia – Direzione Provinciale di Brescia.
14 settembre 2023	Richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pavone del Mella di eventuale estratto dell'atto di matrimonio
14 settembre 2023	Richiesta presso il Comune di Pavone del Mella per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.
14 settembre 2023	Comunicazione per via telematica dall'ufficio anagrafe del Comune di Pavone del Mella che i pignorati risultano coniugati ma non risulta l'atto originale di matrimonio.
18 settembre 2023	Ricezione di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione da parte dell'Archivio Notarile di Brescia.
18 settembre 2023	Ricezione di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione da parte dell'Archivio Notarile di Brescia
19 settembre 2023	Richiesta presso il Comune di Pavone del Mella per accesso agli atti
20 settembre 2023	Sopralluogo a Pavone del Mella in Via Papa Giovanni XXII, 15, presso l'immobile oggetto di valutazione
20 settembre 2023	Ricezione per via telematica dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavone del Mella del Certificato di Destinazione Urbanistica.
21 settembre 2023	Ricezione telematica da parte dell'Ufficio Territoriale di Brescia di comunicazione di inesistenza di contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto di valutazione
25 settembre 2023	Ricezione per via telematica dal Comune di Pavone del Mella dell'impossibilità del rilascio di copia conforme degli atti richiesti, in quanto andati distrutti.
4 ottobre 2023	Richiesta tramite mail della documentazione del Condominio Centro 70 presso amministratore condominiale.
5 ottobre 2023	Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, Ispezione ipotecaria.
24 ottobre 2023	Ricezione telematica da parte dell'amministratore dei documenti condominiali

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1. Analisi del segmento di mercato

2.1.1. Localizzazione

▪ Provincia ▪ Comune ▪ Frazione ▪ Località ▪ Quartiere ▪ Via/Piazza ▪ Civico n.	Brescia Pavone del Mella - - - Via Papa Giovanni XXIII 15
---	--

2.1.2. Zona

L'immobile è sito in un'area identificata dal P.G.T. vigente nel Comune di Pavone del Mella come "Ambito residenziale a media densità", e vigono le prescrizioni di cui all'art. 36 del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

La classificazione dell'immobile risulta essere:

- Fascia/zona:
- Codice zona:
- Microzona:
- Tipologia prevalente:
- Destinazione:

Centrale/CENTRALE
B1
1
Abitazioni civili
Residenziale

2.1.3. Mappa geografica

Di seguito vengono inquadrati dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Pavone del Mella.



Figura 1 - Estratto mappa ortofoto - Fonte: Provincia di Brescia



Figura 2: Estratto mappa catastale - Fonte Provincia di Brescia

2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione urbanistica dell'unità costituenti l'immobile oggetto di valutazione è quella residenziale. L'immobile è destinato ad abitazioni di tipo civile, compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

2.1.5. Tipologia immobiliare

La tipologia immobiliare riguarda la classificazione dell'immobile oggetto di esecuzione e trattasi di appartamento (subalterno 20) in fabbricato condominiale a torre.

2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima ed è quella degli edifici a torre.

2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari

La tipologia edilizia dell'unità immobiliare è quella di un appartamento sviluppato al piano primo e fa parte di un edificio condominiale costituito da 21 unità immobiliari a destinazione residenziale, un unità immobiliare con destinazione ufficio, 6 unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale, 7 unità destinate a magazzino e 22 autorimesse.

2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento al piano primo di fabbricato condominiale e dotato di impianto autonomo con ventilconvettori alimentati da caldaia; è presente l'impianto di raffrescamento.

2.1.9. Dimensione

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da due subalterni e presenta le seguenti dimensioni:

- Subalterno 20 (Appartamento):

Piano	Locale	Superficie m ²
Piano primo	Soggiorno	26,57
Piano primo	Cucina	11,42
Piano primo	Ingresso	9,54
Piano primo	Camera 1	13,13
Piano primo	Camera 2	14,15
Piano primo	Camera 3	17,59
Piano primo	Bagno	5,54
Piano primo	Corridoio	9,51
Piano primo	Balcone 1	12,34
Piano primo	Balcone 2	22,26
Piano interrato	Cantina	8,02

2.1.10. Fase del mercato immobiliare

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Pavone del Mella è compreso tra 860 €/m² e 1.400 €/m² per la compravendita e tra 2,9 €/m² mese e 4,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 883 al metro quadro, con una diminuzione del 2,21% rispetto a Settembre 2022 (903 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pavone del Mella ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un

valore di € 908 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 828 al metro quadro.

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 6,88 al mese per metro quadro, con un aumento del 23,08% rispetto a Settembre 2022 (€ 5,59 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pavone del Mella ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 6,96 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,59 al mese per metro quadro.

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1. Dato immobiliare

3.1.1. Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di appartamento posizionato nella zona centrale e residenziale del Comune di Pavone del Mella con accesso pedonale da Via Papa Giovanni XXIII, 15 attraverso scala comune condominiale. L'appartamento (subalterno 20) è distribuito al piano primo. È composto da un ingresso da cui si accede al resto dell'abitazione costituita da una cucina, un soggiorno, tre stanze da letto e un bagno. L'unità immobiliare si completa con due balconi che affacciano su due lati contrapposti. Al piano interrato è presente una cantina di proprietà.

L'immobile è termoautonomo con generatore di calore a gas e impianto di emissione costituito da ventili convettori a soffitto; è inoltre presente un impianto di condizionamento estivo.

Le murature sono in laterizio, solai in laterocemento, serramenti in legno con doppio vetro.

Non si evidenziano irregolarità edilizio-urbanistica e catastali, ma è opportuno specificare che i titoli edilizi originari di edificazione del fabbricato non sono più disponibili presso gli uffici comunale, tuttavia la planimetria catastale, risalente all'epoca di edificazione del fabbricato, rappresenta lo stato di fatto dei luoghi.

Nel complesso l'edificio si presenta in uno discreto stato di conservazione.

3.1.2. Confini

I confini catastali dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Confini subalterno 20:

- Nord: Strada privata
- Est: Strada comunale Via Papa Giovanni XXIII
- Sud: Altra unità immobiliare stesso mappale
- Ovest: Cortile comune

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

3.1.3. Consistenza

- ☒ Rilievo ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno
 ▪ Data del sopralluogo 20 settembre 2023
 ▪ Desunto graficamente da: ☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Elaborato grafico (generico)

3.1.4. Criterio di misurazione

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

3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

Si sono rilevate le seguenti superfici per il subalterno 20:

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Abitazione	m ² 127,12	100%
Balconi	m ² 34,60	25%
Cantina	m ² 10,62	25%
Superficie commerciale	m ² 135,23	

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 19 settembre 2023 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Pavone del Mella regolare domanda di richiesta d'accesso agli atti e il 14 settembre 2023 domanda per il rilascio certificato di destinazione urbanistica.

In data 20 settembre 2023 è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica prot. N. 9113 del 15 settembre 2023 da parte del Comune di Pavone del Mella relativo all'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione.

4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

4.1.2. Titoli autorizzativi esaminati

Non è stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetti di esecuzione.

Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavone del Mella risultano come titoli autorizzativi legati all'immobile:



- Concessione Edilizia N.13/1970 del 03/06/1970
- Permesso abitabilità del 14/12/1972



4.1.3. Situazione urbanistica

Secondo quanto definito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ghedi in data 20 settembre 2023 l'area sita nel Comune di Pavone del Mella ed identificata catastalmente al N.C.T. dal mappale n. 377 del foglio n. 6 vista la variante del Piano di Governo del Territorio adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 26.04.2023 e pubblicata sul B.U.R.L n. 20 serie Inserzioni e Concorsi in data 17.05.2023, vige sullo strumento urbanistico il periodo di salvaguardia di cui i suddetti mappali ricadono in:

- Ambito residenziale a media densità, le prescrizioni urbanistiche in detta zona sono soggette alle norme di cui all'articolo 36 del piano delle Regole allegate al succitato P.G.T;
- Fascia di rispetto pozzi pubblici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione ricevuta tramite mezzo posta certificata PEC dall'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo ed 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, in quanto la documentazione è andata distrutta presumibilmente negli anni '80 in un incendio avvenuto presso gli archivi della sede comunale.

4.2. Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Nuovo Catasto Territoriale del Comune di Pavone del Mella

Foglio: 6 Sezione: NCT Particella: 377

Sub. 20 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza: 6,5 vani Rendita € 241,70

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Scheda catastale
- Estratto di mappa

Data verifica catastale 05/09/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Marco ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, 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 REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

4.3. Verifica della titolarità

4.3.1. Inquadramento della titolarità

Per gli immobili oggetto di esecuzione la quota di proprietà:

▪ Subalterno 20

1/2 in regime di separazione dei beni

1/2 in regime di separazione dei beni

4.3.2. Titolo di provenienza

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario per atto di compravendita del 09/06/2006, repertorio n. 6311, pubblico ufficiale: Dr. Notaio Papa Ferdinando, nota presentata con Modello Unico n. 19622.1/2006 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 26/06/2006.

4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 20 settembre 2023 l'immobile oggetto di esecuzione risultava in possesso degli esecutati e dei rispettivi famigliari e da essi occupato.

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 05 settembre 2023 ha inoltrato all'Ufficio Territoriale di Brescia – Direzione Provinciale di Brescia la richiesta telematica per l'esistenza di contratto di locazione e/o comodato in relazione all'immobile oggetto di valutazione. Il 21 settembre 2023 si riceve telematicamente da parte dell'Ufficio Territoriale di Brescia la comunicazione di inesistenza di contratti di locazione o comodato per l'immobile oggetto di valutazione

4.4. Spese condominiali arretrate

In data 13 ottobre 2023 è stata inviata una mail all'amministratrice del Condominio Centro 70, edificio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in cui venivano richieste le seguenti informazioni:

- eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, quindi l'eventuale regolamento condominiale nel quale si verifichi l'esistenza di beni condominiali e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

L'amministratrice ha risposto a tale mail in data 24 ottobre 2023 allegando il regolamento condominiale e con le seguenti informazioni:

- rendiconto preventivo con relativo piano di riparto preventivo approvati in sede di ultima assemblea ordinaria (proprietà [REDACTED]);
- comunicazione in merito alla spesa straordinaria relativa alla sostituzione del portoncino di ingresso del vano scala (proprietà [REDACTED]);
- comunicazione rata gestione 2023 con relativo sollecito di pagamenti.

Riassumendo la situazione contabile degli esecutati, su indicazione dell'amministrazione condominiale risulta:

- debito gestione 2022: 3.686,23 €
- versamenti: 3.500,00 €
- saldo gestione 2022: 186,23 €
- debito gestione 2023: 2.031,48 €
- debito gestione 2023 maturato in funzione delle rate in scadenza: 886,35 €;

- debito spesa straordinaria: 373,88 €

Una nota in merito alla questione superbonus 110%: a livello condominiale è stata anticipata la spesa per lo studio di fattibilità alla società che dovrebbe operare come General Contractor ed è stata depositata a novembre 2022 la CILA relativa all'esecuzione dei lavori.

Ad oggi:

- la società non ha ancora consegnato lo studio di fattibilità;
- nessuna decisione è stata presa dai condomini in merito alla possibile esecuzione dei lavori.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo 4.1.3.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi e delle valutazioni effettuate non si ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati più lotti.

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. 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.

7.2. 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."

7.3. Assunzioni limitative

Per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

7.4. Condizioni limitative

Per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

7.5. 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.

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

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

- | | |
|--|---|
| ☒ Metodo del confronto | ☐ MCA con nr. _____ 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 |
| | ☒ Altro: fonti indirette accreditate quali banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confrontato con indicazioni dirette raccolte presso operatori del mercato |
| ☐ Finanziario | ☐ Capitalizzazione diretta |
| | ☐ Capitalizzazione finanziaria |
| | ☐ Analisi del flusso di cassa scontato |
| ☐ Dei costi | |

8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Nuovo Catasto Territoriale del Comune di Brescia

Foglio: 6 Sezione: NCT Particella: 377

Sub. 20 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza: 6,5 vani Rendita € 241,70

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 105.000,00** diconsi Euro centocinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 84.000,00** diconsi Euro ottantaquattromila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 450,00 al mese** diconsi Euro quattrocentocinquanta/00 al mese.

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Marco ing. Albertini C.F. LBR MRC 82C02 C118K con studio in Via XV Giugno, n.17 nel Comune di Castenedolo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5531

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

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ È 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.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26 ottobre 2023

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I documenti allegati al presente rapporto di valutazione sono:

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2 Estratti mappe catastali
- ALLEGATO 3 Estratti ortofoto
- ALLEGATO 4 Estratti planimetrie catastali
- ALLEGATO 5 Visure storiche catastali
- ALLEGATO 6 Ispezioni telematiche
- ALLEGATO 7 Atti notarili
- ALLEGATO 8 Titoli abilitativi edilizi
- ALLEGATO 9 Documentazione condominiale
- ALLEGATO 10 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO 11 Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari
- ALLEGATO 12 Verifica contratti locazione