

**STUDIO TECNICO.**

BOLDORI Geom. Maurizio
P.za Martiri della Libertà, 8
25014 CASTENEDOLO (BS)
C.F. BLD MRZ 67L04 B157R
P.IVA 03298740170
boldori.geom.maurizio@virgilio.it
maurizio.boldori@geopec.it

Tel. 0302130886 - 3480023274

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

*FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI – REV. 12/2013***ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 359 del 2023**

Giudice Delegato;

Dr.ssa Liana ZACCARA

ANAGRAFICA

Creditore Procedente:

DIANA spv SRL
Con sede in
Conegliano (TV)
Via Vittorio Alfieri n.1
C.F. – P-Iva : 04938320266

e per essa
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Con sede in
Milano (MI)
Via Valtellina n.15/17
C.F. – P-Iva : 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Paolo GUZZETTI
Via Mentana 19 Como
Con studio in Milano
Via Larga 9
Tel. 031269511

E mail : paolo.guzzetti@como.pecavvocati.it

Esecutati:

Mantova

Pec:

P.iva

Rappresentata dall'Avvocato:

////

Intervenuti alla data di stima

Arch. Carlo FASSER

Esperto incaricato:

Boldori geom. Maurizio
P.za Martiri della Libertà, 8 Castenedolo (BS)
C.f. BLDMRZ67L04B157R
Tel. 030/2130886 – 348/0023274
E mail boldori.geom.maurizio@virgilio.it
Pec maurizio.boldori@geopec.it

Iscritto all'Albo/ordine di Brescia nr. 4020

Timbro e firma _____

DATE

Nomina dell'esperto

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 13/09/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione 24/01/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Descrizione sintetica: **Appartamenti bilocali con autorimessa, piscine e parco terrazza in Padenghe Sul Garda . Zona Turistica adiacente al Lago.**

Ubicazione: Padenghe Sul Garda, (BS) via Mazzini, 1
identificativi catastali: sez.

- 1) NCT Fg. 12 Mapp. 1 sub. 327 appartamento con sub. 185 autorimessa denominato “**CORPO A**” ;

2) NCT Fg. 12 Mapp. 1 sub. 328 appartamento con sub. 186 autorimessa denominato

“CORPO B”.

3) ex Fg. 7 mapp. 2466 sub. 327; 185 ; 328; 186. Come riportato sulle schede catastali
allegate

Quota di proprietà: 100 % intera proprietà

Divisibilità dell'immobile: **Gli immobili non sono divisibili e devono essere venduti
ognuno con il suo box.**

Più probabile valore in libero mercato rapportato alla quota di proprietà 100 % :

CORPO “A” €. 260.000,00 (euroduecentosessantamila/00)

CORPO “B” €. 260.000,00 (euroduecentosessantamila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d' asta)

(- 20 %) €. 208.000,00 (euro duecentoventidue milaquattrocento/00)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia

VEDI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE
PERIZIA

Conformità catastale

VEDI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE
PERIZIA

Conformità titolarità

VEDI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE
PERIZIA

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato

X Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate

SI se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

X 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**
- 2. Inquadramento dell'immobile**
- 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**
- 4. Audit documentale e Due diligence**
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**
 - 4.2 Rispondenza catastale**
 - 4.3 Verifica della titolarità**
- 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**
- 6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**
- 7. Analisi estimativa**
- 8. Riepilogo dei valori di stima**
- 9. Dichiarazione di rispondenza**
- 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

Nella mattinata del 12/10/2023 alle ore 11.15 come concordato mi recavo presso l'immobile, dopo aver avvisato con raccomandata con ricevuta di ritorno. Ad attendermi si è presentata la proprietaria ed ho proceduto al sopralluogo con la visita dell'immobile ed il ritiro della documentazione inerente e necessaria per la stesura della perizia.

2. Inquadramento dell'immobile.**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione:**

- ASTE GIUDIZIARIE®**

Mappa geogr

ASTE GIUDIZIARIE®



- Appartamenti bilocali
GIUDIZIARIE®

n.2 Vani (soggiorno, + camera) , oltre a n.1 Bagno, n.1 Portico e n.1 Terrazza;
Autorimessa , campi da tennis, piscine condominiale, attracco barche.

- ☐ **Carattere domanda e offerta:** buona.
- ☐ **Forma di mercato:** media
- ☐ **Fase del mercato immobiliare:** Zona Lago di Garda in moderata ripresa
- ☐ **altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DESCRIZIONE:

BILOCALI DIRETTAMENTE A LAGO

All'interno di un residence turistico alberghiero, proponiamo bilocale con scorcio di vista lago. Gli immobili, posti al piano rialzato uno adiacente all' altro composti da un luminoso soggiorno con angolo cottura che affaccia sul terrazzo, una camera matrimoniale con affaccio alla seconda terrazza e un servizio igienico finestrato. Gli appartamenti si presentano in ottimo stato, arredati e con box auto di proprietà nel piano interrato. Il complesso, all'interno del quale sono situate le abitazioni, sono unici ed introvabili nel suo genere in quanto sono posizionati direttamente a lago, oltre ad essere edificati su un'area vastissima che godono di ampio parco condominiale, tre piscine, due delle quali con un fantastico panorama sul lago, due campi da tennis e accesso alla spiaggia. Il complesso turistico alberghiero offrono inoltre servizio di portineria all'ingresso e di vigilanza notturna. Padenghe è situato sulla sponda sud - occidentale del lago di Garda, a pochi minuti da Desenzano del Garda. Piccolo paese a vocazione turistica, è ricco di svaghi e le molteplici spiagge lo rendono meta ambita per il periodo estivo. Il lago aiuta a mantenere una temperatura mite e piacevole anche d'inverno. Gli appartamenti e le 2 autorimesse sono affittate con " Contratto di Affitto di Ramo D' azienda Registrato a Mantova in data 02/03/2021 n. 2819/it. Il contratto ha durata di anni 9 a partire dal 25/02/2021 come riportato al punto 4.1 con affitti mensili variabili negli anni fino al marzo 2024 e fissi per i restanti anni fino alla scadenza del contratto. Attualmente il canone annuo per tutti gli immobili locati (numero 2 autorimesse e 2 appartamenti a Padenghe Sul Garda; una cantina e nel Comune di Mantova via Dell' Accademia, 4) è complessivamente di €. 900,00 mensili fino al 24/02/2024 e di €. 1.000,00 mensili per i prossimi anni fino al 25/02/2029. Il valore rapportato agli immobili di Padenghe sul Garda, due appartamenti e due autorimesse può essere stimato in €. 5.900,00 annui per il 2024 ed €. 6.000,00 dal 2025 al 2029. Escluso le spese condominiali che a Padenghe sul Garda ammontano ad €. Annui. Se rapportiamo il canone mensile di una unità + autorimessa ad €. 300,00 + spese il valore non è decisamente congruo. Entrambi gli immobili sono in Classe "E". Vedasi documento allegato.





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



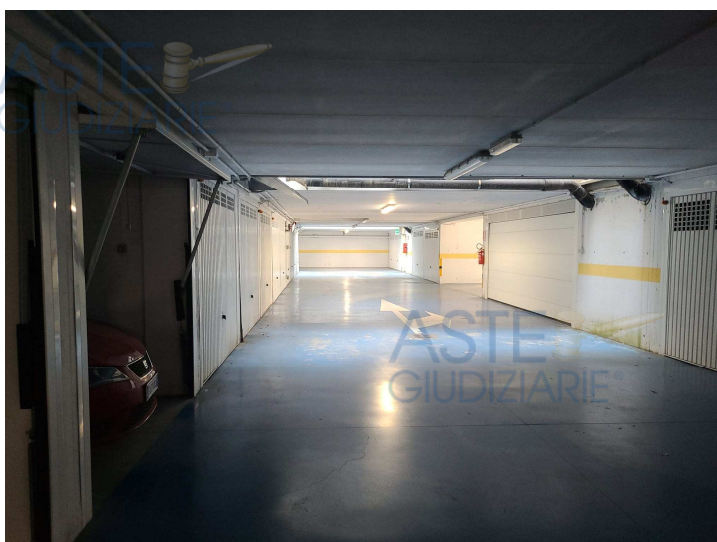
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini riferiti al complesso di cui fa parte l'immobile in oggetto:

☐ Nord: residence

☐ Sud: lago

☐ Est: lago

☐ Ovest: parco

Consistenza:

☐ Rilievo

☒ **Interno ed esterno**

☐ solo esterno

Collaboratore

☐ **Diretto in loco**

☐ Data del sopralluogo 12-10-2023

☐ **Desunto graficamente da:**

☐ **Planimetria di progetto**

☐ **Elaborato grafico (atto autorizzato)**

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione:

☐ SEL – Superficie Esterna Lorda

☐ SIL – Superficie Interna Lorda

☐ SIN – Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà:

Indice mercantile

Superficie principale mq. 40,00 100 %

Superficie secondaria:

Destinazione Superficie Indice mercantile

TERRAZZO 1 mq . 17,76 50 %

TERRAZZO 2 mq. 14,50 50 %

INGRESSO mq. 3,12 50 %

AUTORIMESSA mq. 22,00 50 %

AREA ESTERNA CONDOMINIALE

Superficie commerciale per ogni singolo alloggio alloggio

Mq. 68,69

Caratteristiche qualitative:

- Strutturale
- acustico
- rispondenza al contenimento energetico
- Sono quelle rispondenti con la normativa vigente alla presentazione del progetto. Inoltre come si può notare dalla documentazione fotografica il complesso si presenta in un grado di manutenzione buona.

4. Audit documentale e Due Diligence.

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

X Fabbricato – (Concessione edilizia 26 - 2003 e successive varianti)

Titoli autorizzativi esaminati

☐ **Elenco allegato alla presente perizia**

☐ Indicare la documentazione visionata (progetti presentati in Comune)

☐ Fonte documentazione visionata (Ufficio Tecnico comunale)

☐ Data verifica urbanistica (10-10-2023)

Situazione urbanistica

☐ **Strumento urbanistico**

- ☐ Convenzione urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ **Vincoli urbanistici**
- ☐ **Vincoli ambientali**
- ☐ **Vincoli paesaggistici**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Boldori geom. Maurizio, iscritto all'Albo/ordine dei Geometri della provincia di Brescia nr. 4020, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cologne, con la presente

DICHIARA

X di poter confermare la REGOLARITA' edilizio – urbanistico degli immobili in oggetto in quanto avendo visionato l' interno degli appartamenti ho potuto verificare la consistenza e la relativa distribuzione leggermente diversa da quanto autorizzato in Comune.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

- 1) sez. NCT Fg. 12 Mapp. 1 sub. 327 appartamento con sub. 185 autorimessa denominato “CORPO A” ;
- 2) Sez. NCT Fg. 12 mapp. 1 sub. 328 appartamento con sub. 186 autorimessa denominato “CORPO B”.

Elenco documentazione visionata:

SCHEDE CATASTALI

VISURE CATASTALI

Data verifica catastale 11-10-2023

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà 100 %

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà 100 %

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

X Occupato

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

X Tipo di contratto “ Contratto Ramo D’ Azienda ”

X euro/anno €. 11.800 per il 2024; €. 12.000,00 per gli anni

successivi

X Rata nessuna rata

X Durata in anni : 9 anni

X Scadenza contratto 25/02/2029

X Estremi registrazione Mantova 02/03/2021 n. 2819/IT

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Gli appartamenti risultano locati.

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

Non vi sono vincoli, oneri, formalità a carico dell'acquirente oltre quelle già evidenziate ad eccezione delle spese condominiali arretrate non pagate per un importo complessivo al 11/01/2024 di €. 7.519,24. Le spese straordinarie arretrate sono pari ad €. 2.943,10. Si allegano i documenti ufficiali dell'amministratore condominiale. Complessivamente il debito è pari ad €. 10.462,34.

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

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia non sono emerse ulteriori formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) e 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

I valori di stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitari alla data nella quale vengono fatte le ricerche e le indagini svolte; trattandosi di dati previsionali risultano di tipo medi ordinario e quindi possono discostarsi dall'effettivo prezzo in una reale compravendita dove i vari fattori legati alla capacità dei contraenti e volontà soggettive ne individuano in prezzo. Tutti i dati riportati nella presente perizia di stima si fondano sui dati forniti dagli atti pertanto la veridicità del risultato finale è strettamente legato alla stessa veridicità dei dati messi a disposizione.

Condizioni limitative

Non vi sono state condizioni limitative. Verifica del migliore più conveniente uso
L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra i valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati

X Si

- ☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (Allegare ulteriore analisi
estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggit 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
- ☐ Sistema di regressione semplice con nr. ____ dati
campione
- ☐ Sistema di regressione multipla con nr. ____ dati
campione
- ☐ Finanziario ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al sez. NCT Fogl. 12 Mapp. 1 sub. 327
appartamento con sub. 185 autorimessa denominato "CORPO A" ; sub. 328 appartamento con
sub. 186 autorimessa denominato "CORPO B".

Il più probabile **valore in libero mercato per le quote di intera proprietà 100 %** viene di
fatto quantificato €. **260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)** per il Corpo "A"

Il più probabile **valore in libero mercato per le quote di intera proprietà 100 %** viene di
fatto quantificato €. **260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)** per il Corpo "B"

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore base d'asta,
quantificato in €. **208.000,00 (euro duecentoottomila/00)**

La stima è stata effettuata tenendo come riferimento il borsino immobiliare e più
precisamente osservatorio quotazioni immobiliari 2023 del Comune di Padenghe Sul Garda

per abitazioni civili facendo la media fra i valori di immobili di minor pregio e maggior pregio.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:
Iscritto all' Albo:

Boldori Geom. Maurizio
Albo dei Geometri di Brescia n. 4020

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

DICHIARA

X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

X Di non aver agito in conflitto di interesse.

X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere posto a riesame.

X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al dettaglio delle conoscenze dello stesso.

X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate

X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

X Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.

X Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

X Di Possedere l' esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

X Di aver ispezionato di persona la proprietà dall'esterno ed all' interno della proprietà.

X che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, non ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione

Timbro e firma BOLDORI. Geom. Maurizio

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione verranno caricati in un unico file i seguenti allegati.

- 1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)**
- 2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)**
- 3. Elaborati fotografici esterni ed interni**
- 4. Titoli autorizzativi**
- 5. Estratto mappa catastale**
- 6. schede catastali**