

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. 365/2024

**IMMOBILE TERRA-CIELO AL PIANO TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO AD USO
RESIDENZIALE IN VEROLAVECCHIA (BS) VICOLO VIALE N.21
FG. 7 MAPPALE 10 SUB.3**

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Baldissera Angelina Augusta

CREDITORE PROCEDENTE:

DOVALUE SPA
Con sede in VERONA
Viale dell'agricoltura, 7
P.Iva 02659940239
C.f. 00390840239

ESECUTATO:

Sig. THIAM BAYE MBAYE
In qualità di proprietario
Residente in Valenzano (BA)
Via Arco del Carbone n.11
C.f. THMBMB70A10Z343S

ESPERTO INCARICATO:

GEOM. ANGELO BERTA
Via Matteotti, 121 -25014 Castenedolo- BS -
C.f. BRT NGL 57S04 B157E
Tel: +39 030/3451623
Fax: +39 030/3451623
Mail: angeloberta@libero.it
Pec: angelo.berta@geopec.it
Iscritto all'Albo Collegio Geometri della Provincia di Bs al n.3203
Iscritto all'Albo dei C.T.U del Tribunale di Bs al n°156



Timbro e firma



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI

Dalle ispezioni effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia sull'immobile oggetto di causa alla data del 28/01/2025 a carico del Sig. **THIAM BAYE MBAYE** risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 4346 Registro Generale 25711
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5869/1419 del
06/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 19583
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11110/1424 del
03/05/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 5464 Registro Generale 32856
Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 102869/11715 del 30/07/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10311 del 2004 Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 31638 Registro Generale 45464
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 9263 del 09/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nomina dell'esperto

13/11/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

21/11/2024

Termine assegnato da Giudice Delegato per il deposito
del rapporto di valutazione

10/02/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

11/03/2025



Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**

- Descrizione sintetica Immobile terra-cielo ad uso residenziale
- Ubicazione **Vicolo Viale n.21**
- Identificativi catastali **NCT Fg.7 Part. 10 sub.3 abitazione piano terra-primo-sottotetto**
- Quota di proprietà 1/1 THIAM BAYE MBAYE
- Diritto di proprietà Proprietario
- Divisibilità dell'immobile Indivisibile
- Più probabile valore in libero mercato € 26.100,00
- Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 20.880,00
- "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave e perdurante situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato ☒ No ☐ Si (dall'esecutato)
- Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Si ☒ No 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.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile oggetto di valutazione	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	20
7.	Analisi estimativa.....	20
8.	Riepilogo dei valori di stima	22
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto esaminati atti e documenti, e compiuti gli accertamenti di rito, ha dato inizio allo svolgimento delle operazioni inerenti all'incarico affidato.

- In data 13/12/2024 ho dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile staggito, a cui mi sono recato, ma NON è stato possibile accedere (v. allegato 1/A);
- in data 17/12/2024 mi sono nuovamente recato presso l'immobile staggito in presenza del custode giudiziario ed è stato possibile accedere all'immobile con fabbro per apertura porta e cambio serratura (v. allegato 1/A);
- In tale giorno ho proceduto a tutte le operazioni manuali per determinare la consistenza delle superfici dell'immobile oggetto di causa, oltre al rilievo fotografico;
- in data 08/01/2025 ho effettuato la richiesta accesso atti presso il comune di Verolavecchia, in data 29/01/2025 mi sono recato presso il Comune per visionare le pratiche. (v. allegato 1/B)

In adempimento all'incarico ricevuto ho effettuato le ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico Erariale a Brescia;

Le operazioni peritali da me condotte sono state eseguite nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini:

- assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

2. Inquadramento dell'immobile oggetto di valutazione

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

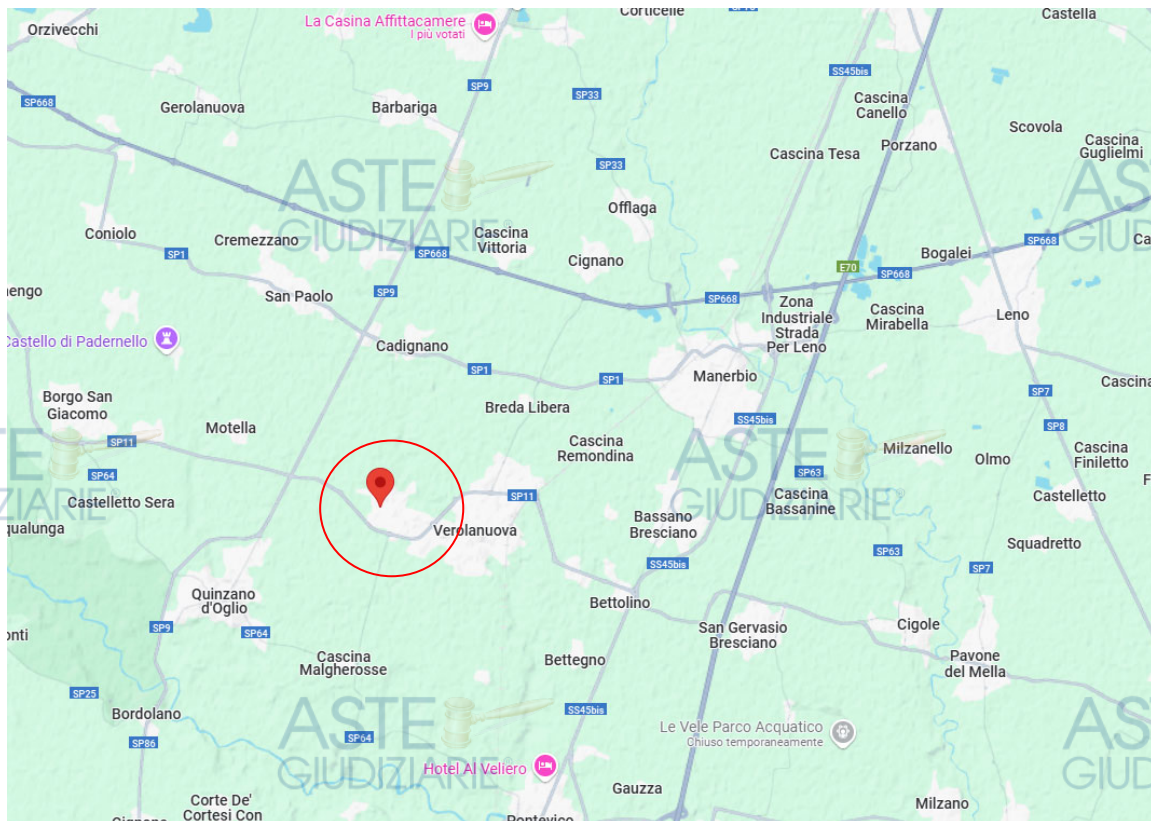
■ Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| ☐ Provincia | Brescia |
| ☐ Comune | Verolavecchia |
| ☐ Via/Piazza | Vicolo Viale |
| ☐ Civico n. | 21 |

■ Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Centro storico | ☒ centrale |
| ☒ Urbana | ☐ semicentrale |
| | ☐ periferica |
| ☐ Extraurbana | ☐ agricola |
| | ☐ artigianale |
| | ☐ industriale |
| | ☐ residenziale |

■ Mappa geografica



■ Inquadramento immobile





■ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- X residenziale
☐ direzionale
☐ commerciale
☐ turistico - ricettivo
☐ industriale
☐ artigianale
☐ terziario
☐ sportivo
☐ agricolo



■ **Tipologia immobiliare**

- ☐ terreno
X fabbricato

indicare lo stato di conservazione

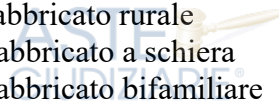
- ☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
X usato
☐ rudere



■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

indicare se l'immobile è:
x indipendente
☐ in condominio

- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☐ fabbricato in palazzina
☐ fabbricato in corte
x fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamiliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato pluripiano



■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- x casa in linea
☐ casa a schiera
☐ casa a torre
☐ case a blocco
☐ casa unifamiliare
☐ casa plurifamiliare
☐ casa a corte
☐ case isolate



■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione : struttura in muratura portante (mattoni e pietrame)
- Copertura: in legno
- Murature perimetrali : muratura portante (mattoni e pietrame)
- Infissi esterni: legno
- Impianto riscaldamento: presenti convettori a gas
- Impianto elettrico: presente sottotraccia
- Finiture esterne: mediocri



■ Dimensione

Riferito ad immobili residenziali

- ☒ Piccola : fino a 80 m²
☐ Media : da a 80 m² a 200 m²
☐ Grande : oltre i 200 m²

■ Caratteri domanda e offerta

- ☒ Ipotetico lato acquirente
☐ Professionisti
☐ Società immobiliari
☐ Cooperative
☐ Ente
☒ Privato

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
☐ Società
☐ Ente
☐ Fallimento

■ Forma di mercato

- ☐ Concorrenza monopolistica
☒ Concorrenza monopolistica ristretta
☐ Oligopolio
☐ Monopolio
☐ Monopolio bilaterale

■ Filtering

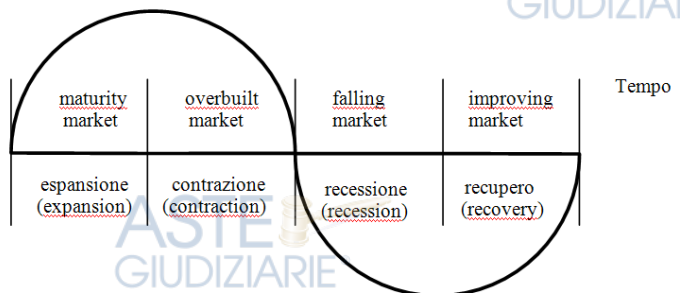
- ☒ Assente
☐ Up
☐ Down

■ Fase del mercato immobiliare

- ☐ Recupero
☐ Espansione
☐ Contrazione
☒ Recessione: domanda scarsa (*falling Market*)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico

Livello
del prezzo



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica del bene:

L'immobile è situato a Verolavecchia in zona centrale, caratterizzata da abitazioni tipiche a corte suddivise negli anni. L'accesso avviene da porta con affaccio diretto su Vicolo Viale o da porta su corte comune.

L'unità immobiliare oggetto di causa è posto su tre livelli ed è costituita da:

- piano terra: ingresso/soggiorno e cucina separata;
- piano primo: camera matrimoniale e servizio igienico;
- piano sottotetto: non accessibile

L'altezza netta di detti locali è di m 2,30/2,00 al piano terra, m2,60 al piano primo, il piano sottotetto è inaccessibile

L'immobile ha una buona aerazione ed illuminazione al piano terra, scarsa al piano primo, con le seguenti finiture:

- pavimenti in ceramica a tutti i piani;
- rivestimento del bagno h. cm 160 in ceramica;
- serramenti esterni in legno con veneziane;
- porte interne in legno con specchiature in vetro;
- portoncino ingressivo in alluminio e vetro.

Lo stato d'uso è di abbandono (con accumulo di mobili vestiti, sporcizia) e risulta disabitato da circa 3 anni.

Vi sono evidenti e seri problemi di igiene legati all'accumulo di mobili, cianfrusaglie, scatole ecc... oltre ad importanti segni di umidità di risalita ed infiltrazioni di acqua dal tetto.

Esternamente l'immobile si presenta in condizioni trascurate, la facciate sono intonacate. (v. allegato 3/A).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

■ Comune Censuario

Comune di Verolavecchia (Codice L788)

■ Tipologia Catasto

- ☐ Terreni
☒ Fabbricati

■ Identificativi (v. allegato 3/B)

- ☐ Foglio 7
☐ Sezione NCT
☐ Particella 10 – sub.3 – PT-1°-sottotetto, cat. A/3, classe 2, vani 4,5, rendita € 167,33 (abitazione)

■ Confini (v. allegato 3/C)

- ☐ Nord Vicolo Viale
☐ Sud corte comune
☐ Est mappale 13
☐ Ovest mappale 5

■ Consistenza (v. allegato 3/D)



☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Data del sopralluogo

13-17/12/2024

☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

■ Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Calcolo superficie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
--------------	------------	-------------------	------------------------

Superfici principale:

Piano terra	m ² 35,55	100 %	m ² 35,55
-------------	----------------------	-------	----------------------

Piano primo	m ² 35,55	100 %	m ² 35,55
-------------	----------------------	-------	----------------------

Sottotetto	m ² 35,55	30 %	m ² 10,75
------------	----------------------	------	----------------------

Superficie commerciale

m² 81,75



CARATTERISTICHE QUALITATIVE

■ Individuazione delle parti comuni

☐ Assenti

☒ Presenti (corte comune)

■ Caratteristiche qualitative

■ Livello di piano terra – primo - secondo

■ Ascensore

☐ Presente

☒ Assente

■ N. servizi

n° 1 bagni



■ Impianti in dotazione

Riscaldamento: ☒ Presente
☐ Assente
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione: ☐ Assente
☒ metano
☐ gpl
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili

Elettrico ☒ Presente

☐ Assente

Idraulico ☒ Presente

☐ Assente

Note sulla vetustà degli impianti:

La vetustà degli impianti è quantificata in circa 40 anni
 non è presente agibilità

■ Manutenzione fabbricato

☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

■ Manutenzione unità immobiliare

☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

■ Classe energetica

☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G
☒ Non desumibile
☐ Immobile esente da ACE

■ Inquinamento

Atmosferico ☒ Assente
☐ Presente

Acustico ☒ Assente
☐ Presente

Elettromagnetico ☒ Assente
☐ Presente

Ambientale ☒ Assente
☐ Presente



IMPORTANTE: Il grado di giudizio dell'inquinamento è inteso sommario, indicativo, non esaustivo e non probatorio.

Si limita ad un giudizio informale "Expertise" del valutatore. Sarà onere dell'interessato all'acquisto dell'immobile ad effettuare, eventualmente a proprie cure e spese, indagini, analisi e ricerche più approfondite e di maggior dettaglio.



■ **Esposizione prevalente dell'immobile**

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

■ **Luminosità dell'immobile**

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

■ **Panoramicità dell'immobile**

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

■ **Funzionalità dell'immobile**

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo

■ **Finiture dell'immobile**

- ☒ Minimo
☐ Medio
☐ Massimo



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

■ **Anno di costruzione**

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

■ **Titoli autorizzativi esaminati (v. allegato 4/A)**

CONCESSIONE EDILIZIA n.1270/1985 del 1985 - per la formazione di servizio igienico al piano primo

Domanda presentata in data 30/05/1985

Domanda AGIBILITA' non reperita





■ Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

X Convenzione Urbanistica

X Cessioni diritti edificatori

■ Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici

X Vincoli ambientali

X Vincoli paesaggistici

X Storico architettonica

X Presenza di significative opere abusive

X Presenza opere di bonifica ambientale



X Vigente

☐ Adottato

X No

☐ Si se Si quale :

X No

☐ Si se Si quale :

X No

☐ Si se Si quale :

X No

☐ Si se Si quale :

x No

☐ Si se Si quale :

X No

☐ Si se Si quale :

X No

☐ Si se Si quale :

X No



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. ANGELO BERTA, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n°3203, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolavecchia (BS) 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.
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, per quanto riguarda:
- una tramezzatura interna (a formazione di ripostiglio/disimpegno nel bagno) di cui si consiglia la demolizione per ridurre i costi di regolarizzazione dell'immobile

Il tutto risulta facilmente sanabile.

La verifica urbanistica si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed rispetto al catasto presentato ed alla documentazione fotografica e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione.

Note:

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 10

X sub. 3 – PT – 1° - sottotetto, cat. A/3, classe 2, vani 4,5 rendita € 167,33 - abitazione

■ Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Territorio

X Da siti web

■ Elenco documentazione visionata

☐ Visura terreni

X Visura immobile

X Schede catastali

☐ Elaborato planimetrico di subalternazione

☐ Elenco immobili

X Estratto mappa

■ Rilievo della consistenza catastale

X Diretto in loco (si è potuto accedere all'immobile e si è provveduto effettuare rilievo manuale e fotografico)

☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato planimetrico

X Data del sopralluogo 13-17/12/2024

Nella presente pagina sono contenuti gli elementi minimi necessari per il calcolo dell'IMU



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. ANGELO BERTA, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n°3203, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione catastale reperita ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto ai titoli abilitativi edilizi.

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto ai titoli abilitativi edilizi (va inserito il bagno nella scheda)

Eventuali note ed osservazioni :

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

■ Titolo di provenienza

Atto di compravendita
- Notaio : Dott. Cisotto Gianluigi
- Data atto : 30/07/2004
- Repertorio : 102868/11714
- Estremi Trascrizione: Brescia il 05/08/2004 al nr. 25196

■ Quota di proprietà : X Intera - Thiam Baye Mbaye

☐ Parte: indicare la quota
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

■ Usufrutto

X No
☐ Sì se Sì indicare il nominativo :

■ Nuda proprietà

X No
☐ Sì

Condizioni limitanti particolari desunte dall'atto di provenienza

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione notarile ventennale allegata al presente rapporto di valutazione (v. allegato 4/B)

■ Servitù a favore

X Non sono presenti servitù
☐ Sono presenti servitù ☐ apparenti
☐ da titolo

■ Vincoli

X No
☐ Sì se Sì quali :

■ Oneri

X No
☐ Sì se Sì quali :

■ Pesi e gravami

X No
☐ Sì se Sì quali :

Note generali:

Nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà condominiale, nonché nelle murature perimetrali che compongono il fabbricato, possono essere installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

■ 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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

■ Altre condizioni limitanti sull'uso del bene nel caso in cui l'abitazione sia utilizzata dal titolare dell'esecuzione immobiliare

☒ Diritto di abitazione

☒ No

☐ Si

☒ Adibito a residenza familiare del coniuge superstite

☒ No

☐ Si

Deprezzamento per diritto di abitazione : €

☐ Presenza di usufrutto

☒ No

☐ Si

Deprezzamento per diritto di usufrutto : €

☐ Usucapione apparente

☒ No

☐ Si Se si specificare

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

Dalle ispezioni fatte nelle sopraccitate strutture e Enti pubblici, non si sono riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni, non vi sono vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle ispezioni effettuate presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia sull'immobile oggetto di causa a carico del Sig. **Thiam Baye Mbaye** risultano le seguenti formalità (v. allegato 6):

- ISCRIZIONE del 07/06/2019 - Registro Particolare 4346 Registro Generale 25711 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5869/1419 del 06/06/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 19583 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11110/1424 del 03/05/2024 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- ISCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 5464 Registro Generale 32856 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 102869/11715 del 30/07/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10311 del 2004 Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 15/10/2024 - Registro Particolare 31638 Registro Generale 45464 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 9263 del 09/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 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:** non previste

■ **Condizioni limitative:** non previste

■ **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.

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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

☒ MCA

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice

☐ Analisi di regressione multipla

☐ 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

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 10

X sub. 3 – PT – 1° - sottotetto, cat. A/3, classe 2, vani 4,5 rendita € 167,33 - abitazione

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **26.100,00** diconsi Euro ventiseimilacento/00 (v. **analisi estimativa allegato 8**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **20.880,00** diconsi Euro ventimilaottocentottanta/00 (v. **analisi estimativa allegato 8**)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. ANGELO BERTA

Iscritto al Collegio Geometri: Brescia al n°3203

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.
- ☒ 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.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 31/01/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Allegato 1 : 1/A – inizio operazioni peritali
1/B – richiesta accesso atti

Allegato 3 : 3/A - Rilievo fotografico
3/B - Visura catastale immobile
3/C - Estratto mappa
3/D - Schede catastali

Allegato 4 : 4/A – Copia pratiche edilizie da accesso atti
4/B – Copia relazione notarile

Allegato 6 : Visura - ispezioni ipotecaria presso l'agenzia del territorio di Brescia

Allegato 8 : Calcolo valore di mercato