

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

G.O.P.: Dott.ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA	
------------	--

Creditore procedente:	doValue S.p.A. con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura, 7 Partita iva 02659940239
-----------------------	---

Rappresentata dall'Avvocato	Avv. Marco Orizio (C.F. RZOMRC66D24B157Y) pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it) con sede in Brescia, Piazza della Loggia, 5
-----------------------------	--

Esecutato:	OMISSIS
------------	---------

Intervenuti alla data di stima	In luogo del Custode Giudiziario: Dott. Pellegrini Ausiliario CTU: Geom. Pesci Luciano
--------------------------------	---

Esperto incaricato	ARCHITETTO CABRAS PIER PAOLO con studio in Via Giuseppe Di Vittorio 1, 25030 Roncadelle (Bs) c.f. CBRPPL76B19B157H Mail: pierpaolo@cabrasarchitetti.it Pec: pierpaolo.cabras@archiworldpec.it Iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582
--------------------	--

Nomina dell'esperto: 10/12/2024

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 17/12/2024

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1Descrizione sintetica: Appartamento in edificio costituito da sei unità residenzialiUbicazione: Via Trento, 31 Barbariga (Bs)Identificazione catastale: Barbariga (Bs)

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	2	116	7	A/2 (abitazioni di tipo civile)

Quota di proprietà: quota pari a 1/1Diritto di proprietà: quota pari a 1/1Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobilePiù probabile valore in libero mercato: **€41.240,00**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€36.500,00**Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 9
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 10
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
--

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se Si vedi pagina 12
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

- Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u>	5
2.	<u>Inquadramento dell'immobile</u>	5
3.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>	6
4.	<u>Audit documentale e Due Diligence</u>	9
4.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	9
4.2	<u>Rispondenza catastale</u>	10
4.3	<u>Verifica della titolarità</u>	11
5.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	12
6.	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</u>	12
7.	<u>Analisi estimativa</u>	12
8.	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	14
9.	<u>Dichiarazione di rispondenza</u>	16
10.	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</u>	17



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 16/01/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in presenza del Custode Giudiziario Dott.ssa Raffaella Tonni senza potervi accedere.
- In data 03/02/2025 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Barbariga, visionate pratiche edilizie.
- In data 19/02/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile con accesso in presenza del Dott. Pellegrini.
- In data 06/03/2025 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il comune di Barbariga, visionate pratiche strutturali.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia:** Brescia
- Comune:** Barbariga
- Via:** Via Trento
- Civico:** 31
- Zona:** NAF

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Nuclei di Antica Formazione

Tipologia immobiliare:

Appartamento

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Edificio a cortina

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:

Appartamento in cortina edilizia

Caratteristiche generali dell'immobile:

La struttura del fabbricato è costituita da muri portanti, solai in laterocemento e copertura in legno. All'esterno le facciate sono finite con intonaco al civile.

Dimensione:

La dimensione dell'appartamento oggetto di valutazione può definirsi di modesta ampiezza

Caratteri domanda e offerta:

L'immobile apparteneva ad un proprietario come bene personale e la tipologia più probabile di acquirente cui

Calcolo superfici di proprietà:

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale
			Parziale mq.
Alloggio	47,20	100,00%	47,20
Superficie commerciale ragguagliata Totale			47,20

Caratteristiche qualitative:

livello di piano:

PIANO PRIMO

ascensore:

presente assente vetustà dell'ascensore (anni)

servizi igienici n° 1

w.c. lavabo bidet doccia vasca

doccia con idromassaggio vasca con doccia vasca con idromassaggio
 scaldabagno elettrico vetustà del bagno 25 ANNI

Impianti in dotazione:

Riscaldamento

presente assente

centralizzato autonomo

alimentazione:

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento

presente (non funzionante) assente

tipologia:

totale parziale



Solare termico (produzione acqua calda)

presente X assente



Elettrico

X presente: assente

Idraulico



X presente assente



Pannelli solari (fotovoltaico)

presente X assente

Impianto Geotermico



presente X assente



Domotica

presente X assente

Manutenzione fabbricato



X minimo medio Massimo



Manutenzione unità immobiliare

X minimo medio Massimo

Classe energetica



Classe desunta dall'A.P.E. Protocollo N° -----/-- del --.--.--

X non desumibile



Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Inquinamento



atmosferico X assente presente



acustico X assente presente

elettromagnetico X assente presente

ambientale X assente presente

Esposizione prevalente dell'immobile



minimo X medio Massimo



luminosità dell'immobile

minimo X medio Massimo

panoramicità dell'immobile





X minimo medio



Massimo

funzionalità dell'immobile

X minimo medio

Massimo

finiture dell'immobile

X minimo medio

Massimo

4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE



• **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Titoli edilizi reperiti dall'ufficio tecnico del comune di Orzivecchi a seguito di richiesta di accesso agli atti:

- Concessione Edilizia prot.n. 1936/98 Registro Costruzioni n. 2065 del 30/01/1999;
- Concessione Edilizia prot.n. 2146 Registro Costruzioni n. 2128 del 03/07/1999;
- Agibilità Assente;

Situazione urbanistica:

Al fine di determinare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione si sono effettuate verifiche dello strumento urbanistico vigente.

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona **NAF – Nucleo Antica Formazione**.

A seguito del sopralluogo sono emerse difformità dal punto di vista edilizio rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie sopra richiamate ed in particolare:

- L'alloggio risulta nella totalità difforme a quanto assentito dai titoli soprarichiamati;

Si precisa inoltre che:

- il locale denominato studio non presenta le caratteristiche per tale destinazione (superficie non adeguata in quanto inferiore a 8mq);
- La camera non rispetta i requisiti di aeroilluminazione previsti dal regolamento di igiene tipo (superficie aerante inferiore ad 1/8 della superficie del locale);
- La zona giorno con angolo cottura è inferiore alla superficie minima, pari a 17 mq, così come richiesta dal regolamento di igiene tipo;
- Il corridoio/disimpegno per l'accesso al bagno e camera presenta una larghezza di 84 cm e pertanto inferiore ai 100 cm previsti dalla normativa;



- La larghezza della porta di accesso al corridoio/disimpegno è inferiore al minimo consentito dal regolamento edilizio e di igiene pari a 80 cm;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Cabras Architetto Pier Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

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

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica:

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

No

X Sì (vedi annotazioni)

L'immobile è sanabile mediante PDC in sanatoria ed opere di riassetto dei locali:

Ampliamento locale soggiorno/cottura e riduzione locale camera con adeguamento del disimpegno/corridoio.

Per le pratiche relative alla sanatoria, sanzioni e parcella del professionista si prevedono, a titolo sommario ed indicativo e non probatorio, le seguenti spese:

€4.500,00

Per le opere di modifica dei locali:

€4.657,14 + IVA 22% = €5.681,71 vedere dettaglio computo metrico estimativo

• 4.2 Rispondenza catastale

Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati in mappa del comune di Barbariga con i seguenti identificativi:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	2	116	7	A/2 (abitazioni di tipo civile)

Dalla verifica delle planimetrie catastali sono emerse difformità rispetto allo stato degli immobili:

La planimetria dovrà essere aggiornata in base alle modifiche apportate in corso di sanatoria.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Cabras Architetto Pier Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia n° 2582, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla planimetrie depositate.

Per la pratica catastale si stima un costo di circa €500,00.



• 4.3 Verifica della titolarità



Titolo di provenienza:

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono pervenute all'attuale proprietario in forza di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mistretta Mario Notaio in Brescia, del 14/06/2001 rep. 72703, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 11/07/2001 al n. 16669 di formalità.

Condizioni limitanti:

ISCRIZIONE del 11/07/2001 - Registro Particolare 5984 Registro Generale 25742

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 72704 del 14/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 5383 Registro Generale 31780

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 72704 del 14/06/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 25/11/2024 - Registro Particolare 36622 Registro Generale 52589

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8707 del 17/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:





Al momento della valutazione gli immobili risultano liberi.



5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente: Sanatoria, opere di adeguamento dei locali e catasto.



6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

ISCRIZIONE del 11/07/2001 - Registro Particolare 5984 Registro Generale 25742

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 72704 del 14/06/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 5383 Registro Generale 31780

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 72704 del 14/06/2001

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 25/11/2024 - Registro Particolare 36622 Registro Generale 52589

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8707 del 17/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ANALISI ESTIMATIVA

• **Utilizzo della 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 e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

- **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

X 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

 Finanziario

 Capitalizzazione diretta

 Capitalizzazione finanziaria

 Analisi del flusso di cassa scontato

 Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate". Sulla base delle indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Abitazioni civili	€ 960,00

8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- **Calcolo del valore di mercato**

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	2	116	7	A/2 (abitazioni di tipo civile)

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
mq. 47,20	€ 1.100,00	€ 51.920,00

- **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

Totale deprezzamento € 10.681,71

- **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 51.920,00**



il deprezzamento è pari a **€10.681,71**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€41.240,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€41.240,00**

• **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing
- difficoltà di vendita oggettiva in ragione dell'attuale situazione del mercato immobiliare

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€47.200,00**

il deprezzamento è pari a **€10.681,71**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€36.500,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€36.500,00**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Architetto CABRAS PIER PAOLO, Iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 2582, in qualità di esperto incaricato dal Tribunale:

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

- 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 sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio 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 Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Documento firmato digitalmente

Data rapporto di valutazione: 13/03/2025

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Schede catastali
- b) Documentazione fotografica
- c) Rilievo e raffronti
- d) Computo metrico estimativo

