

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice della Valutazione Immobiliare edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 479/2023

ASTE GIUDIZIARIE
Giudice delegato:

Dr. LIANA ZACCARA

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato

**Rappresentato e difeso dall Avv. Mauro Zanni –
Via Urini n. 16 Capriolo (BS), Via Roma n. 20 /d
Sarnico BG
Tel. 035/913700 Fax 035/ 42614
PEC:mauro.zanni@brescia.pecavvocati.it**

Esecutati

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE
Intervenuti per la stima

Avv. Marco Cefis per il custode giudiziario Avv. Giorgio Guzzi

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido

Con sede in: 25050 Passirano - BS-

Via : San Francesco n. 16 Partita I.V.A. 00314020983

C. f.: MRT GDU 46R10G354E

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido

Via: S. Francesco 16 - PASSIRANO -BS-

CF: MRT GDU 46R10G354E TEL 3386278095

Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it

Pec:

Iscritto all' Ordine Architetti di Brescia nr. 679

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Timbro e firma

ASTE GIUDIZIARIE

Guido Martinazzoli

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Nomina dell' esperto: 27 /03/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 03/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 03/09/2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : Trattasi di una villetta a schiera composta da soggiorno , cucina , tre camere , servizi igienici . Completa la proprietà il portico sul davanti , un balcone a piano primo , autorimessa con due posti macchina , cantina e giardino esclusivo sia sul davanti del piano terra che sul retro dello stesso piano terra .
Disposizione : a piano terra : ingresso , portico , soggiorno , cucina , antibagno e bagno , vano scale . giardino esclusivo sia sul davanti che sul retro del piano terra .

piano primo : tre camere , bagno , balcone , vano scale .

piano interrato : autorimessa con due posti macchina , cantina , vano scale .

Ubicazione: BARBARIGA (BS): Via Primavera n. 9

Identificativi catastali: Comune di Barbariga NCT Foglio 11 -particella 301 sub. 6

Categoria A/2, Classe 4 , vani 7,5 sup. catastale m2.129,00 Totale , escluse
 aree scoperte m2 113 ,00

Rendita €387,34

NCT - Foglio 11 particella 301 sub. 15

Categoria C/6 Classe 2 , consistenza m2 42. , superficie
 catastale m2 45 rendita € 49,89

Quota di proprietà : 1000/1000 Omissis ½ in regime di separazione dei beni

Omissis ½ in regime di separazione dei beni

Diritto di proprietà 1/1 IDEM come sopra

Divisibilità dell' immobile: non si presta alla divisione .

Più probabile valore in libero mercato : € . 300.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni ,

di vendita forzata (valore base d'asta) : € . 270.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili: L'immobile si presta alla vendita.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si e 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

- Immobili occupati No Si se Si vedi pagina pag. _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina pag. _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina pag. _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina pag. _____
- 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..... 5
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione..... 8
4. Audit documentale e Due Diligence..... 10
- 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica..... 10
- 4.2 Rispondenza catastale..... 12
- 4.3 Verifica della titolarità..... 13
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente..... 14
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... 14

7.	Analisi estimativa.....	14
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	17
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	18
11.	Bibliografia	19

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Studio della pratica assegnata .

- Verifiche urbanistiche effettuate in data 23/05/2024 presso l'ufficio tecnico del comune di Barbariga per confronti e controlli e per acquisizione: Concessioni , (documenti allegati .)
- Estrazione dal catasto e dalla conservatoria : visure storiche ,estratti di mappa , ispezioni ipotecarie e verifiche varie in data 17//04/2024
- Sopralluogo effettuato in data 02/05/2024 con rilievo fotografico esterno ed interno dell' unità immobiliare interessata .
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e planimetrie catastali , e avvio di stesura relazione peritale .

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : BRESCIA
- Comune: BARBARIGA
- Frazione:
- Località: NEL PAESE di BARBARIGA
- Quartiere

- Via : VIA PRIMAVERA
- Civico: N. 9



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

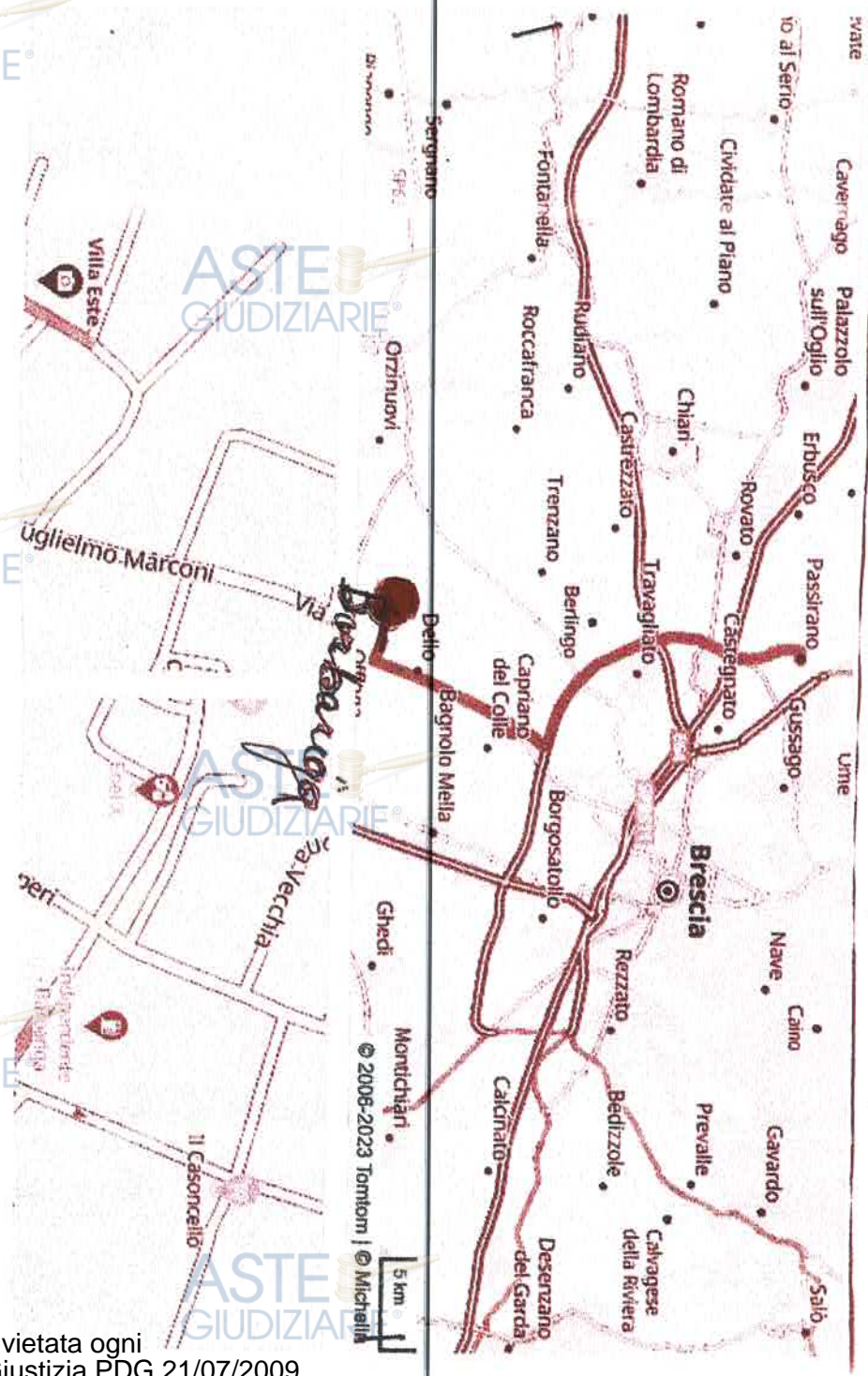
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

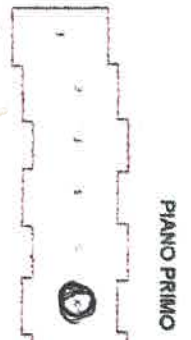
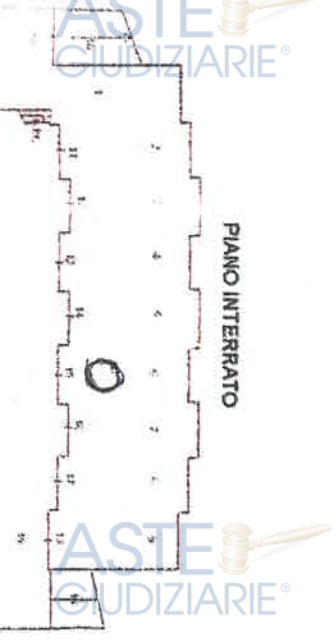
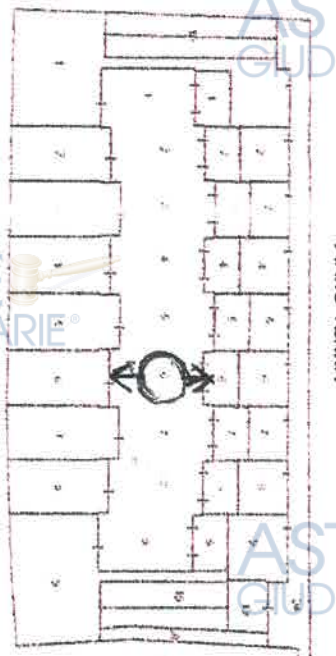
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

MAPPA GEOGRAFICA



ESTRATTO DI MAPPA



Destinazione urbanistica degli immobili: villetta ad uso residenziale

Tipologia immobiliare: villetta a schiera di 22 anni , usata , di recente libera

Tipologia edilizia dei fabbricati: Unità indipendente : piano terra, primo e interrato .

Tipologia edilizia unità immobiliare : Villetta a schiera con locali principali posti a livello dell' ingresso : soggiorno , cucina ,bagno , al piano primo tre ~~camere e bagno , nell'interrato autorimessa con due posti macchina e cantina .~~

Caratteristiche generali dell'immobile: L'immobile è costruito in maniera tradizionale: strutture portanti in muratura , normali solai di orizzontamento , copertura con travetti in legno . Le pareti esterne sono intonacate al civile . Gli infissi esterni sono in legno , scarsa la manutenzione .

Dimensione : media dimensione .

Caratteri domanda e offerta: venditore privato , acquirenti privati o imprese

Forma di mercato. Concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: recessione

Altro : posizione discreta , situata in una schiera di nove villette e precisamente è la n. 4 a partire dall'accesso di Via Primavera .

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

LOTTO 1 : Trattasi di una villetta a schiera di discrete dimensioni con costruzione che risale al 2002-2003. La disposizione dei locali è buona : al piano di ingresso : piano terra : soggiorno, cucina, antibagno e bagno e vano scala di disbrigo verso il piano primo e verso l'interrato, al piano primo tre camere e bagno, balcone, nell'interrato autorimessa con due posti macchina e cantina. A livello del piano terra : portico nella parte anteriore e giardino esclusivo, giardino anche nella parte posteriore.



Confini

- Nord: cfr. sub 5 villetta
- Est cfr. strada di accesso
- Sud cfr. sub. 3 villetta
- Ovest: cfr. muro che delimita il tunnel di accesso all'autorimessa.

Consistenza

- Rilievo
- Esterno e interno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- Data del sopralluogo: 02/05/2024
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzato)
 - Elaborato grafico (generico)
- SEL- Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione

- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

1) Superficie abitazione			indice mercantile
Piano terra	m2 51,70	m2 51,70	100 %/
Piano primo	m2 51,70	m2 51,70	100%
portico	m2 19,25	m2 7,70	40%
balcone	m2 6,67	m2 2,00	30%
autorimessa	m2 51,70	m2 25,85	50%
cantina	m2 19,44	m2 6,80	35%
giardino	m2 81,95	m2 14,70	18%

Superficie commerciale

m2 160,45

Superficie commerciale censita m² 160,45

Caratteristiche qualitative:

- **Livello di piano: piano terra, piano primo e piano interrato**
- **Numero di servizi: due**
- **Impianto idro-termo-sanitario in dotazione.**
- **Impianto elettrico in dotazione.**
- **Riscaldamento in dotazione.**

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Fabricato successivo 01/09/1967
- Fabricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco (si veda anche documentazione allegata):
 - **Concessione Edilizia n. 2246 prot. 5131** per la costruzione di case a schiera per n. 9 unità Immobiliari in Via Brescia notificata all'impresa costruttrice MDF. S.R.L. il 18/12/2001
 - **Consultato ed esaminato** la variante N. 2289 del 19/03/03.
 - **Consultato ed esaminato** la variante N. 1100 del 15/03/03
 - **Consultato ed esaminato** la variante N. 4051 del 16/09/03
 - Nella pratica non reperito il **Certificato di Abitabilità**.

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico del comune di Barbariga (BS)

Data verifica urbanistica (23/05/2024)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente: PGT

Convenzione Urbanistica no

Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|----|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nessuna | no |

Altro

no

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

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

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. L'immobile costruito corrisponde al progetto presentato e autorizzato.

La Certificazione dell'Agibilità che nel faldone delle Concessioni Edilizie non è stata reperita, si ritiene acquisita in quanto nell'atto di provenienza del Notaio Tufano Gianni rep. 114190/9170 trascritto a Brescia il 06/08/2004 al n. 25406 in data 8 agosto 2003 con prot. 3582/2003 è stata formulata la richiesta di Agibilità e considerato che non sono state richieste integrazioni, tenuta presente la legge vigente a quel tempo. L'Agibilità si intende acquisita per Silenzio Assenso.

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

No, perché

Note

4.2 Rispondenza catastale

Immobili nel Comune di Barbariga identificati in mappa NCT Foglio 11 :

identificativi catastali:

Particella 301 sub 6 : Categoria A/2 , classe 4 , consistenza 7,5 vani
(villetta a schiera)

Particella 301 sub. 15 : Categoria C/6 , classe 2 , consistenza 42m2,
Totale : 45 m2 (autorimessa)

Elenco documentazione visionata : (Planimetrie , Visure per immobile (unità) , Progetti
protocolli , presentati in Comune di Barbariga , (BS) (documenti allegati)

Data verifica catastale 17/04/2024)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, in qualità di
esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione catastale estratta dai
Competenti Uffici , analiticamente visionata e in base a quanto rilevato con sopralluogo, con la presente

DICHIARA

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale . Lo stato attuale dell' immobile corrisponde alle planimetrie catastali in atti .

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

Costi per la variazione della pratica catastale :

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità : NCT Foglio 11 particella 301 sub. 6 e sub. 15 con atto del 29/07/2004 Repertorio n. Ommissis del notaio Ommissis trascritto a Brescia il Ommissis ai n. Ommissis.

Titolo di provenienza : Come da atto citato sulla titolarità e da Certificazione Notarile.

Quota di proprietà: 1000/1000 ½. Ommissis e ½ Ommissis

Usufrutto no

Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

Servitù

no

- Oneri no
- Pesì no
- Gravami no
- Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Liberi
- Occupato

si
l'immobile risulta libero .

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Inquilini senza contratto

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

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

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

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

3. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

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

Sì

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

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. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Finanziario

Dei costi

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO I

Per quanto riguarda l'immobile, ubicato a Barbariga (Brescia) in Via Primavera n. 9 identificato in mappa foglio 11 particella 301 sub 6. e particella sub 15,

il più probabile valore di mercato viene di fatto quantificato in €. 300.000,00

(trecentomila euro) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in €. 270.000,00 (duecentosettantamila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)

4. Dichiarazione di rispondenza

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

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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 dall'esterno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 25 /06 /2024

Timbro e firma

Guido Martinazzoli



5. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1. Determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- 2. Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- 3. Elaborati fotografici degli esterni e interni
- 4. Titoli autorizzativi
- 5. Visure catastali
- 6. Schede catastali
- 7. Elenco grafico dei subalterni assegnati
- 8. Copia delle Ispezioni Ipotecarie
- 9 Relazione ventennale notarile

6. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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