

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 80/2022

Giudice delegato: **Dottoressa Lilliana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente: **BANCA VALSABBINA S.C.P.A**

SEDE IN: Via Molino n.4 - Vestone 25078
C. FISCALE- P.IVA: 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato: **AVVOCATO MARIO VANZO**
C. FISCALE: VNZMRA43S13L812E
Via G. Savoldo n. 3, 25124, Brescia
P.zza G. Matteotti 12, 25015, Desenzano D/G
E mail : mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

AVVOCATO VITTORIO VANZO
C. FISCALE: VNZVTR79L13D284F
Via G. Savoldo n. 3, 25124, Brescia
P.zza G. Matteotti 12, 25015, Desenzano D/G
E mail : vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: **OMISSIS**

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima:

Architetto Martinazzoli Alessandro

Con sede in Monticelli Brusati

Via : Don Stefano Arici 76b

P.Iva : 03341750986

C.f.: MRTLSN84C06B149Y

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Martinazzoli Alessandro

Via: Don Stefano Arici 76b - Monticelli Brusati - BS

CF: MRTLSN84C06B149Y

Tel : 3278220087

Mail: info@amastudio.eu

Pec: alessandro.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia: nr 2916

Timbro e firma

A. Martinazzoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Date

Nomina dell'esperto: 24/05/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 08/06/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione : 02/09/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione del lotto

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 24

- **Abitazione di tipo civile**
- Ubicazione: Brescia, via Privata De Vitalis n. 26 – Abitazione di tipo civile
Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 168, Particella 68, Subalterno 24 - cat. A/2, Classe 4, consistenza: 4 vani, sup. catastale: totale 79 mq - totale escluse aree scoperte: 76 mq, rendita € 526,79
- Quota di proprietà: OMISSIS: 500/1000 ; OMISSIS: 500/1000

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 11

- **Autorimessa**
- Ubicazione: Brescia, via Privata De Vitalis n. 24/D – Autorimessa
Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 168, Particella 68, Subalterno 11 - cat. C/6, Classe 7, consistenza: 20 mq, sup. catastale: totale 22 mq - rendita € 106,39
- Quota di proprietà: OMISSIS: 500/1000 ; OMISSIS: 500/1000

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile commerciabile

Più probabile valore in libero mercato : **150.500 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **120.000 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 10

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 11

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagine 12

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ALLEGATO N.9

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagg. _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 12

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 12

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
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a 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
11. Bibliografia

Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 24

- ☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale.
- ☒ **Tipologia immobiliare:** appartamento inserito in un condominio orizzontale.
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** condominio orizzontale.
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamenti ai piani primo e secondo, attività commerciali al piano terra.
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** appartamento residenziale allocato al piano primo e composto da: soggiorno-cottura, ripostiglio, bagno, disimpegno, due camere e una terrazza.
- ☒ **Dimensione:** catastale: 79 mq - totale escluse aree scoperte: 76 mq,
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** privato.
- ☒ **Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica.
- ☒ **Filtering:** assente.
- ☒ **Fase del mercato immobiliare:** neutra.

Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 11

- ☒ **Tipologia immobiliare:** autorimessa
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** autorimessa al piano semi-interrato
- ☒ **Dimensione:** consistenza 20 mq, sup. catastale: 53 mq
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** privato
- ☒ **Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica
- ☒ **Filtering:** assente
- ☒ **Fase del mercato immobiliare:** neutra

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE:

Lotto 1 - - Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 24

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: appartamento residenziale allocato al piano primo

Confini edificio:

- Libero sul lato sud.
Altri 3 lati confinanti con unità immobiliari

Consistenza:

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 29/06/2022
- Desunto graficamente da:
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SLP- Superficie lorda pavimento
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie residenziale piano primo	m ² 80,00	100 %
Terrazza	m ² 9,00	35 %

Superficie commerciale

m² 83,15

Caratteristiche qualitative

Livello di piano: primo.

Numero di servizi: uno con ventola e tunnel solare e uno ricavato nel ripostiglio (abusivamente).

Impianto idrotermosanitario in dotazione: di tipo civile.

Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 11

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: autorimessa

Confini edificio:

- Libero sul lato ovest.
- Altri 3 lati confinanti con unità immobiliari

Consistenza:

- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo: 29/06/2022
 - Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
- Criterio di misurazione**
- SLP- Superficie lorda pavimento
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Autorimessa	m ² 20,00	50 %
Superficie commerciale	m² 10,00	

Caratteristiche qualitative

- Livello di piano:** semi-interrato.
- Numero di servizi:** nessuno.
- Impianto idrotermosanitario in dotazione:** nessuno.
- Impianto elettrico in dotazione:** di tipo civile esterno.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Lotto 1

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricati anteriori 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:

- Permesso di costruire 20293 del 2003 e variante in corso d'opera
- DIA 33460 del 2004
- Pratiche: 15660 del 2005 ; 23399 del 2005 ; 18244 del 2008
- Variante in corso d'opera: protocollo 9686 del 03/2005
- Certificato di agibilità con data 17/05/2006 riferito alle pratiche: 03/20293; 04/33460; 05/15660

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Brescia

Data verifica urbanistica: 08/08/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico vigente: PGT
- Convenzione Urbanistiche: nessuna

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno.
- Vincoli ambientali: nessuno
- Vincoli paesaggistici: nessuno
- Nessun vincolo di carattere amministrativo e di difesa del suolo

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Concesio in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

N.B.

- Nella zona soggiorno-cottura è stata ricavata una cameretta/spazio ufficio costruita in cartongesso, non autorizzata.
Non autorizzabile la sanatoria in quanto la configurazione attuale sottrae rapporti aeroilluminanti alla zona soggiorno-cottura. Andrebbero demoliti e smaltiti la parete in cartongesso e il serramento (Operazione quantificabile in 2000€)
- Nel ripostiglio è stato ricavato un secondo bagno, non autorizzato.
Non è stato possibile verificare la divisione acque nere/bianche. Da verificare la correttezza del sistema di smaltimento acque e la prefattibilità dell'ottenimento dell'autorizzazione (se necessaria) per lo scarico delle acque reflue con la società preposta. Da richiedersi, inoltre, l'autorizzazione comunale.

4.2 Rispondenza catastale

Lotto 1:

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 24

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 11

Elenco documentazione visionata: (Si vedano allegati)

Data verifica catastale: 29/06/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio catastale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 24

La scheda catastale, allo stato attuale dell'immobile, non può essere aggiornata. Si vedano le note alla dichiarazione di corrispondenza urbanistica.

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 11

Scheda catastale corretta.

4.3 Verifica della titolarità

Lotto 1:

Inquadramento della titolarità:

Titolo di provenienza

Quota di proprietà: 1000/1000 (OMISSIS: 500/1000 ; OMISSIS 500/1000)

Condizioni limitanti

Servitù di passaggio

Convenzione

Gravami:

Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Liberi:

Occupati dai proprietari esecutati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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



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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili **all'acquirente ad eccezione di quelli indicati nell'ispezione ipotecaria. (Si vedano allegati)**



Altro



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

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.

- 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 con nr. 3 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- 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 80/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 24

- **Abitazione di tipo civile**
- **Ubicazione:** Brescia, via Privata De Vitalis n. 26 – Abitazione di tipo civile
Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 168, Particella 68, Subalterno 24 - cat. A/2, Classe 4, consistenza: 4 vani, sup. catastale: totale 79 mq - totale escluse aree scoperte: 76 mq, rendita € 526,79
- **Quota di proprietà:** OMISSIS: 500/1000 ; OMISSIS 500/1000

Sezione NCT, Foglio 168, particella 68, sub. 11

- **Autorimessa**
- **Ubicazione:** Brescia, via Privata De Vitalis n. 24/D – Autorimessa
Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 168, Particella 68, Subalterno 11 - cat. C/6, Classe 7, consistenza: 20 mq, sup. catastale: totale 22 mq - rendita € 106,39
- **Quota di proprietà:** OMISSIS: 500/1000 ; OMISSIS 500/1000

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile commerciabile

Più probabile valore in libero mercato : **150.500 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **120.000 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. Dichiarazione di rispondenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Martinazzoli Alessandro
Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli architetti di Brescia al n°2916

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.

Timbro e firma





Data rapporto valutazione: 02/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali
7. Ispezione ipotecaria
8. Restituzione grafica situazione urbanistica-edilizia riscontrata
9. Dichiarazione spese condominiali arretrate
10. Atto di compravendita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11. 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 Utet Scienze tecniche

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it