

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 387/2024

Giudice delegato: **Dott. Foppa Davide**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Mario Vanzo con studio in Desenzano del Garda p.zza G. Matteotti 12

Esecutata:

Esperto incaricato

Geom. Giacomo Begotti

Via Del Laghetto 2

CF BGTGCM55M23B157H

Tel 0303730376

Fax 03037360376

Mail studio@begotti.it

Pec studio@pec.begotti.it

Iscritto all'Albo dei geometri nr. 4309

Date

Nomina dell'esperto 06/11/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 14/11/2024



Identificazione dei lotti

LOTTO unico

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento posto al Piano terra, primo, ed interrato con giardino esclusivo, autorimessa al piano interrato.

Ubicazione

Comune di San Zeno Naviglio via Garza n 6/b

Identificativi catastali :

Catasto dei fabbricati

Comune di San Zeno Naviglio

Sez. NCT fg. 1 particella 772 sub 6 cat. A/2 cl 4 vani 7 sup cat. Mq 140,00 r.c. 506,13

Sez. NCT fg. 1 particella 772 sub 20 cat. C/6 cl 4 Mq 52 sup cat. 52 mq r.c. 99,16

Quota di proprietà QUOTA DI 1/1

Diritto di proprietà PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile NON consigliabile

Il più probabile valore in libero mercato € 201.600,00 (diconsi Euro duecentounomilaseicento/00)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 161.280,00 (diconsi Euro centosessantunomiladuecentoottanta/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si

Spese condominiali arretrate Si



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami



No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguito dell'ultimo sopraluogo, effettuato data 25/11/2024 , alla presenza del custode, si procede alla descrizione dello stato di fatto:

L'accesso alle unità avviene dalla via Garza

Nell'insieme il fabbricato, ove è ubicato l'appartamento oggetto si stima ,risulta in normali condizioni.

Trattasi di unità facente parte di un complesso edilizio con alloggi e autorimesse



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Gli immobili sono situati in zona semiperiferica edificata fra il centro storico e la zona industriale.

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di San Zeno Naviglio

Via Garza

Civico n. 6/b

Zona pgt residenziale





- Destinazione urbanistica dell'immobile RESIDENZIALE
- Tipologia immobiliare RESIDENZIALE
- Tipologia edilizia dei fabbricati RESIDENZIALE
- Tipologia edilizia unità immobiliari RESIDENZIALE
- Caratteristiche generali dell'immobile NORMALI
- Dimensione VEDI TABELLA ALLEGATA
- Forma di mercato LIBERO

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

Si fa seguito a quanto riportato al punto 1, unità immobiliare posta al piano terra, primo e interrato adibita ad abitazione con autorimessa esclusiva, il tutto in normali condizioni di manutenzione facente parte di complesso immobiliare di medie dimensioni di 11 unità, l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, portici e giardino esclusivo al piano terra, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e logge al piano primo al piano interrato si trova un altro bagno, una lavanderia, una cantina adibita a taverna, l'impianto di riscaldamento risulta autonomo, le finiture risultano di buona qualità, pavimenti rivestimenti in ceramica, serramenti in buone condizioni.



Confini A nord : particella 195

A est : via Garza

A sud : mapp 60

A ovest : mapp 772 sub 5



Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

■ Diretto in loco

Collaboratore si

■ Data del sopralluoghi 25/11/2024

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

■ misurazioni in loco

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di ragguagliate

	MQ LORDI	% DI RIDUZIONE	SUP.COMMERCIALE
PIANO TERRA E PRIMO appartamento	95,50 mq	0%	95,50 mq
PIANO INTERRATO	56,00 mq	60%	22,40 mq
PIANO TERRA Porticati	20,60 mq	60%	8,24 mq
PIANO PRIMO Logge	20,60 mq	60%	8,24 mq
Giardino	152,00 mq	95%	7,60
Autorimessa	52,00 mq	50%	26,00
Totale sup			167,98 sup.tot





Superficie commerciale

m² 167,98



Caratteristiche qualitative

Nel complesso l'immobile risulta in stato normale come precedentemente osservato.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato edificato ante 1967

Titoli autorizzativi esaminati

■ documentazione visionata: ricerca presso l'ufficio edilizia privata comune di San Zeno Naviglio

■ verifica urbanistica eseguita in 13/01/2025, concessione edilizia 22/07/1964 n 6/64, permesso a costruire 64/06 del 05/01/2007, variante n 33/08, certificato abitabilità richiesto in data 14/11/2008 (vedasi allegati)

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico pgt

Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici NO

Vincoli ambientali NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei Geometri nr. 4309, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati:

Comune di San Zeno Naviglio

Sez. NCT fg. 1 particella 771 sub 6 cat. A/2 cl 4 vani 7 sup cat. Mq 140 r.c. 506,13

Sez. NCT fg. 1 particella 772 sub 20 cat. C/6 cl 4 Mq 52 sup cat. 52 mq r.c. 99,16

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastali ed estratto di mappa

Data verifica catastale 24/11/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr.4309 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano di proprietà

Titolo di provenienza

Atto Notaio Lupoli del 26/07/2012 rep. 3381/2665 reg a Verolanuova il 30/07/2012 al n 2570 serie 1T trascritto a Brescia i02/08/2012 ai n 28073/19437

Quota di proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù nessuna

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile è occupato dall'esecutata con due figli minorenni.

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

Risultano spese arretrate condominiali per la misura di euro 728,63 alla data della presente relazione vedasi comunicazione amministratore condominio.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2012 - Registro Particolare 4828 Registro Generale 28074

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 3382/2666 del 26/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN ZENO NAVIGLIO(BS)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2024 - Registro Particolare 30788 Registro Generale 44233

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7760/2024 del 17/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN ZENO NAVIGLIO(BS).

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 forzosa 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.”

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti all'incarico

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

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

Sistema di Stima per mq

Procedimento di stima:

ASTE GIUDIZIARIE®

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

ASTE GIUDIZIARIE®

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (p_o), ottenuti per confronto con beni similari a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici), tenendo in considerazione delle caratteristiche precedentemente indicate.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Residenziale	1200,00 €/m ²

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (Vm_b) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Totale superficie convenzionale mq 168,00 (arrotondato)

$$Vm_{b,e} = m^2 168,00 \times \text{€}/m^2 1200,00 = \text{€ } 201.600,00$$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

8. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arrotondamento per eccesso in

€ 201.600,00 (diconsi Euro duecentounomilaseicento/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 161.280,00** (diconsi Euro centosessantunomiladuecentoottanta/00)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

9. Valore Locativo

Il canone minimo annuo relativo viene determinato in euro **6.800,00 (appartamento)**

Euro 960,00 (autorimessa)

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine dei Geometri della provincia di Brescia

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.

Giacomo Begotti



ASTE
GIUDIZIARIE® firma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data rapporto valutazione: 28/01/2025

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Rapporto fotografico
2. Estratto mappa catastale
3. Schede catastali
4. Visure storiche catastali
5. Ispezioni telematiche
6. Documentazione edilizia

12. 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