

# 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. 627/2020

G.O.P. ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dr.ssa Liana Zaccara

### Anagrafica

Creditore precedente

B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici  
del Garda Società Cooperativa  
C.F. 00285660171  
P.I. 15240741007  
Via Trieste, 62  
25018 - Montichiari (BS)

Esecutato:

██████████  
C.F. ██████████  
Via Milano, 24  
25073 - Bovezzo (BS)

Esperto incaricato

Albertini Marco  
Via XV Giugno 17 – 25014 Castenedolo (BS)  
CF LBR MRC 82C02C118K  
Tel 3336410207

Mail marco@ingalbertini.it  
Pec marco.albertini2@ingpec.eu

Timbro e firma

  
  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Date**

Nomina dell'esperto  
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento  
 Data della consegna del rapporto di valutazione  
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita

19 gennaio 2021  
 09 febbraio 2021  
 20 aprile 2021  
 01 ottobre 2021

**Identificazione dei lotti**

Descrizione sintetica

Appartamento al sesto piano del condominio San Martino nel Comune di Manerbio

Ubicazione

Nel Comune di Manerbio (BS) in Via Vicolo Venezia, 6

Identificativi catastali

Sez. Urb.: NCT - Foglio: 10 - Particella: 453 - Sub.: 28

Quota di proprietà

██████████ ██████████ nata a Brescia il 19/04/1968 C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Diritto di proprietà

██████████ ██████████ nata a Brescia il 19/04/1968 C.F. ██████████ - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile

Nessuna

Più probabile valore in libero mercato

€ 80.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

€ 64.000,00

Valore locativo del bene

450,00 €/mese

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Scarsa

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Sì  No se No vedi pagina 9

Conformità catastale

Sì  No se No vedi pagina 11

Conformità titolarità

Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Sì se Si vedi pagina 13

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Sì se Si vedi pagina 9



### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Sì se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Sì se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data 01 aprile 2021, il Sottoscritto ing. Marco Albertini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria, presso Agenzia delle Entrate, Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Brescia.

- Per l'immobile catastalmente individuato con: sezione urbana NCT Foglio 0010 Particella 00453 Subalterno 0028
- 1. TRASCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 5251 Registro Generale 8376 Pubblico ufficiale ROTONDO ROBERTA Repertorio 2630/1643 del 25/02/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
- 2. TRASCRIZIONE del 04/10/2016 - Registro Particolare 23728 Registro Generale 38579 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 25529/6106 del 15/09/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 3. ISCRIZIONE del 05/10/2016 - Registro Particolare 6872 Registro Generale 38729 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 25530/6107 del 15/09/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
- 4. TRASCRIZIONE del 04/12/2020 - Registro Particolare 31314 Registro Generale 47544 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI BRESCIA Repertorio 6986 del 14/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



**Indice**

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| <b>1.</b>   | <b>FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>   | <b>INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2.1.</b> | <b>Analisi del segmento di mercato</b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1.1.      | Localizzazione.....  | 5         |
| 2.1.2.      | Zona.....  | 5         |
| 2.1.3.      | Mappa geografica.....  | 5         |
| 2.1.4.      | Destinazione urbanistica dell'immobile.....  | 6         |
| 2.1.5.      | Tipologia immobiliare.....   | 6         |
| 2.1.6.      | Tipologia edilizia dei fabbricati.....   | 7         |
| 2.1.7.      | Tipologia edilizia unità immobiliari.....  | 7         |
| 2.1.8.      | Caratteristiche generali dell'immobile.....  | 7         |
| 2.1.9.      | Dimensione.....  | 7         |
| 2.1.10.     | Fase del mercato immobiliare.....  | 7         |
| <b>3.</b>   | <b>DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>3.1.</b> | <b>Dato immobiliare</b> .....  | <b>7</b>  |
| 3.1.1.      | Descrizione sintetica dell'immobile staggito.....  | 7         |
| 3.1.2.      | Confini.....   | 8         |
| 3.1.3.      | Consistenza.....   | 8         |
| 3.1.4.      | Criterio di misurazione.....   | 8         |
| 3.1.5.      | Calcolo superfici di proprietà.....  | 8         |
| <b>4.</b>   | <b>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>4.1.</b> | <b>Legittimità edilizia – urbanistica</b> .....  | <b>9</b>  |
| 4.1.1.      | Anno di costruzione / ristrutturazione totale.....   | 9         |
| 4.1.2.      | Titoli autorizzativi esaminati.....  | 9         |
| 4.1.3.      | Situazione urbanistica.....  | 9         |
| <b>4.2.</b> | <b>Rispondenza catastale</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>4.3.</b> | <b>Verifica della titolarità</b> .....   | <b>13</b> |
| 4.3.1.      | Inquadramento della titolarità.....  | 13        |
| 4.3.2.      | Titolo di provenienza.....   | 13        |
| 4.3.3.      | Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....   | 13        |
| <b>4.4.</b> | <b>Spese condominiali arretrate</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>5.</b>   | <b>FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>6.</b>   | <b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>7.</b>   | <b>ANALISI ESTIMATIVA</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>7.1.</b> | <b>Utilizzo della valutazione</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>7.2.</b> | <b>Basi del valore</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>7.3.</b> | <b>Assunzioni limitative</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>7.4.</b> | <b>Condizioni limitative</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>7.5.</b> | <b>Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ HIGHEST AND BEST USE)</b> .....                               | <b>14</b> |
| <b>7.6.</b> | <b>Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione</b><br><b>14</b> | <b>14</b> |
| <b>8.</b>   | <b>RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>9.</b>   | <b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA</b> .....  | <b>16</b> |
| <b>10.</b>  | <b>ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> .....                                       | <b>17</b> |



## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal Sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

| Data             | Descrizione   |
|------------------|---|
| 21 gennaio 2021  | Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta planimetria catastale degli immobili |
| 09 febbraio 2021 | Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima   |
| 11 febbraio 2021 | Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, con richiesta visura storica degli immobili        |
| 11 febbraio 2021 | Richiesta di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione presso notaio Carmelo Fontana   |
| 11 febbraio 2021 | Ricezione di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione da parte del notaio Carmelo Fontana                                       |
| 11 febbraio 2021 | Richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bovezzo dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio   |
| 11 febbraio 2021 | Ricezione per via telematica dall'ufficio anagrafe del Comune di Bovezzo dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio                                |
| 12-febbraio-2021 | Richiesta documentazione del Condominio San Martino presso Amministratore Giuliano Geom. Capuzzi  |
| 17-febbraio-2021 | Ricezione di documenti del Condominio San Martino da parte dell'amministratore Giuliano Geom. Capuzzi   |
| 23 febbraio 2021 | Sopralluogo a Manerbio in Via Vicolo Venezia, 6 presso l'immobile oggetto di valutazione  |
| 08 marzo 2021    | Richiesta presso il Comune di Manerbio per accesso agli atti  |
| 18 marzo 2021    | Ritiro dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio degli atti richiesti   |
| 01 aprile 2021   | Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi catastali, Ispezione ipotecaria                               |

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### 2.1. Analisi del segmento di mercato

#### 2.1.1. Localizzazione

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| ▪ Provincia  | Brescia            |
| ▪ Comune     | Manerbio           |
| ▪ Frazione   | -                  |
| ▪ Località   | -                  |
| ▪ Quartiere  | -                  |
| ▪ Via/Piazza | Via Vicolo Venezia |
| ▪ Civico n.  | 6                  |

#### 2.1.2. Zona

L'immobile è sito nel centro storico di Manerbio; il contesto urbano è caratterizzato da una area abitativa a destinazione residenziale.

La classificazione dell'immobile risulta essere:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| ▪ Fascia/zona:          | Centrale/CENTRALE |
| ▪ Codice zona:          | B1                |
| ▪ Microzona:            | 1                 |
| ▪ Tipologia prevalente: | Abitazioni civili |
| ▪ Destinazione:         | Residenziale      |

#### 2.1.3. Mappa geografica

Di seguito vengono inquadrati dal punto di vista territoriale l'immobile oggetto di esecuzione nel contesto del territorio del Comune di Manerbio.



Figura 1 - Estratto mappa ortofoto - Fonte: Provincia di Brescia

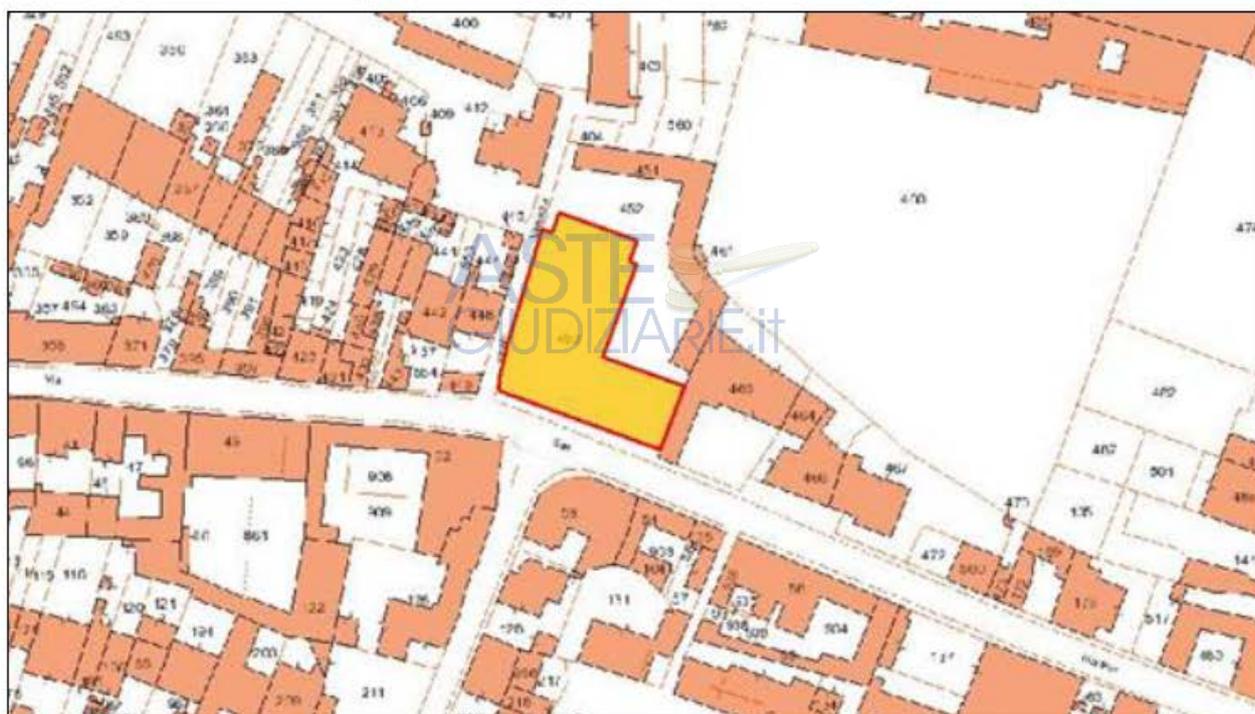


Figura 2: Estratto mappa catastale - Fonte Provincia di Brescia

#### 2.1.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

La destinazione urbanistica dell'unità costituenti l'immobile oggetto di valutazione è quella residenziale. La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

#### 2.1.5. Tipologia immobiliare

La tipologia immobiliare riguarda la classificazione dell'immobile oggetto di esecuzione e trattasi di abitazioni di tipo civile (A/2).



### 2.1.6. Tipologia edilizia dei fabbricati

La tipologia edilizia che si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio oggetto di stima ed è quella degli edifici plurifamiliari, pluripiano, in linea.



### 2.1.7. Tipologia edilizia unità immobiliari

La tipologia edilizia dell'unità immobiliare è quella di un appartamento al piano sesto di un palazzina plurifamiliare.

### 2.1.8. Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento dotato di impianto centralizzato al sesto piano del condominio San Martino nel centro storico del Comune di Manerbio.



### 2.1.9. Dimensione

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un solo subalterno e presenta le seguenti dimensioni:

- Subalterno 28:
  - Ingresso 5,67 m<sup>2</sup>
  - Bagno 6,99 m<sup>2</sup>
  - Soggiorno/Cucina 30,35 m<sup>2</sup>
  - Camera 1 14,02 m<sup>2</sup>
  - Camera 2 27,15 m<sup>2</sup>
  - Disimpegno 11,83 m<sup>2</sup>
  - Balcone 17,99 m<sup>2</sup>
  - Cantina 11,80 m<sup>2</sup>



### 2.1.10. Fase del mercato immobiliare

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Manerbio è compreso tra 1.000 €/m<sup>2</sup> e 1.350 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,1 €/m<sup>2</sup> mese e 4,9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

A Febbraio 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.011 al metro quadro, con un aumento del 2,43% rispetto a Marzo 2020 (987 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Manerbio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2019, con un valore di € 1.043 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 985 al metro quadro.

## 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

### 3.1. Dato immobiliare

#### 3.1.1. Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento posizionato nel centro storico del Comune di Manerbio con accesso da Vicolo Venezia 6, l'appartamento è sito al sesto piano del Condominio San Martino ed è composto da un ingresso, soggiorno e cucina in un unico locale, un disimpegno che porta al bagno e a due camere da letto, inoltre è presente un balcone con tre accessi dal soggiorno e dalle due camere da letto. Al secondo piano interrato è presente una cantina non agibile per provvedimento amministrativo per la sicurezza statica, inoltre non è praticabile in quanto costantemente in acqua per almeno 30 cm.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato con sistema di contabilizzazione e termoregolazione, per l'acqua calda sanitaria è installato un boiler elettrico. Le murature sono in laterizio, i solai in laterocemento i serramenti sono in PVC con vetro doppio.

Diversamente da quanto catastalmente indicato la tramezza che divideva la cucina e il soggiorno non è presente inoltre nella planimetria catastale non è indicata la porta che dalla camera dà accesso al vano scala, con accesso da Via San Martino.

Nel complesso l'edificio si presenta al rustico in uno scarso stato di conservazione sono infatti evidenti i segni di degrado in tutto l'appartamento in particolare nel disimpegno la pavimentazione in laminato è lesionata e in vari punti staccata. Nel locale soggiorno/cucina su parte della parete che confina con l'esterno e su parte della tramezza che divide quest'ultimo locale con la camera, l'intonaco è totalmente staccato.

### 3.1.2. Confini

I confini catastali dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- Confini subalterno 28:
  - Nord: Vano scala
  - Est: Vano scala
  - Sud: Altra unità immobiliare stesso mappale
  - Ovest: Altra unità immobiliare stesso mappale

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie catastali.

### 3.1.3. Consistenza

- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
- Data del sopralluogo 23 Febbraio 2021
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

### 3.1.4. Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

### 3.1.5. Calcolo superfici di proprietà

Si sono rilevate le seguenti superfici:



| Destinazione           |                | Superficie | Indice mercantile |
|------------------------|----------------|------------|-------------------|
| Abitazione             | m <sup>2</sup> | 84,18      | 100%              |
| Cantina                | m <sup>2</sup> | 11,80      | 0%                |
| Balcone                | m <sup>2</sup> | 17,99      | 25%               |
| Superficie commerciale | m <sup>2</sup> | 91,63      |                   |



## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia per la stesura e la compilazione del presente documento, in data 8 marzo 2021 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio regolare domanda di richiesta d'accesso agli atti.

#### 4.1.1. Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### 4.1.2. Titoli autorizzativi esaminati

Attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manerbio è stato possibile visionare le pratiche relative all'immobile oggetti di esecuzione.

In particolare i titoli autorizzativi legati all'immobile risultano:

- Licenza di costruzione N. 15 del 14/03/1963
- Certificato di Abitabilità Prot. N. 3065/VII – 4 del 05/04/1965
- Tavole pratica edilizia

La cantina al piano secondo interrato risulta non agibile per provvedimento amministrativo per la sicurezza statica, inoltre non è praticabile in quanto costantemente in acqua per almeno 30 cm.

#### 4.1.3. Situazione urbanistica

L'area sita nel Comune di Manerbio ed identificata catastalmente al N.C.T. dal mappale n. 453 del foglio n. 10 ricade secondo la normativa del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come segue:

- SISTEMA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – EDIFICI APPARTENENTI AI NAF

Lo sfruttamento urbanistico di tale area è normato dall'articolo 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Come riportato nella tavola U667 documento T 02° DdP - DOCUMENTI DI PIANO – Sistema dei vincoli amministrativi l'edificio risulta essere in zone sottoposte a vincolo archeologico – Art. 142, comma 1, lettera m), D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Fonte: Carta Regionale dei siti archeologici).



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Marco ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Manerbio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

La NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. In quanto è in corso una sanatoria per il piano secondo interrato dove è ubicata la cantina dell'immobile oggetto di esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 4.2. Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Nuovo Catasto Territoriale del Comune di Brescia

|         |               |          |     |             |          |           |        |
|---------|---------------|----------|-----|-------------|----------|-----------|--------|
| Foglio: | 10            | Sezione: | NCT | Particella: | 453      |           |        |
| Sub. 28 | Categoria A/2 | Classe   | 3   | Consistenza | 5,5 vari | Rendita € | 267,01 |

Elenco documentazione visionata e allegata alla presente:

- Visura storica per immobile
- Scheda catastale
- Estratto di mappa

Durante il sopralluogo avvenuto in data 23 febbraio 2021 presso l'immobile oggetto di perizia si sono riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale. Nella scheda catastale non è indicata la porta che divide il vano scala comune con la camera, mentre la tramezza che divide il locale cucina dal locale soggiorno nello stato di fatto non è presente mentre nella rappresentazione grafica catastale è presente.

Data verifica catastale 21/01/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Marco ing. Albertini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5531, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile









### 4.3. Verifica della titolarità

#### 4.3.1. Inquadramento della titolarità

Per gli immobili oggetto di esecuzione la quota di proprietà:

- [REDACTED] nata a BRESCIA il 19/04/1968 C.F. [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

#### 4.3.2. Titolo di provenienza

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è pervenuto agli attuali proprietari per strumento (atto pubblico) del 15/09/2026 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/10/2016 Repertorio n.: 25529 Rogante: FONTANA CARMELO Sede: CARPENEDOLO Registrazione: Sede: COPRAVENDITA (n. 23728.1/2016).

#### 4.3.3. Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Al momento dei sopralluoghi, avvenuti in data 23 febbraio 2021 l'immobile oggetto di esecuzione risultava non occupato.

### 4.4. Spese condominiali arretrate.

In data 17 febbraio 2021 l'amministratore del Condominio San Martino Giuliano Geom. Capuzzi dopo essere stato contattato dal sottoscritto Marco Ing. Albertini in data 12 febbraio 2021, ha comunicato che l'attuale proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione ha un debito nei confronti del condominio per un ammontare di € 7.505,00 riferito alla data del 15 febbraio 2021 (compresa la rata di febbraio)

In allegato saldo posizione firmata dall'amministratore del Condominio San Martino.

### 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile si rimanda a quanto già precedentemente descritto nel corpo del presente elaborato al paragrafo 4.1.3

### 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione dei rilievi e delle valutazioni effettuate non si ritiene o conveniente la vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

### 7. ANALISI ESTIMATIVA

#### 7.1. 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.



## 7.2. 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."*

## 7.3. Assunzioni limitative

Per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono assunzioni limitative.

## 7.4. Condizioni limitative

Per la stesura del rapporto di diagnosi non sussistono condizioni limitative.

## 7.5. 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.

## 7.6. 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

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Metodo del confronto | <input type="checkbox"/> MCA con nr. _____ comparabili                    |
| <input type="checkbox"/> MCA con nr. _____ comparabili   | <input type="checkbox"/> Sistema di Stima                                 |
| <input type="checkbox"/> MCA con nr. _____ comparabili   | <input type="checkbox"/> 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
- Altro: fonti indirette accreditate quali banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate confrontato con indicazioni dirette raccolte presso operatori del mercato

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### 8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Nuovo Catasto Territoriale del Comune di Manerbio

|         |               |          |                      |                  |     |
|---------|---------------|----------|----------------------|------------------|-----|
| Foglio: | 10            | Sezione: | NCT                  | Particella:      | 453 |
| Sub. 28 | Categoria A/2 | Classe 3 | Consistenza 5,5 vani | Rendita € 267,01 |     |

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, per quanto concerne l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione, il più probabile **valore in libero mercato** per l'intero viene di fatto quantificato in **€ 85.500,00** diconsi Euro ottantacinquemila/00.

Vanno inoltre tenuti in considerazione i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di stima oltre a quelli necessari per sanare le difformità riscontrate che sono stimati in **€ 5.000,00** diconsi Euro cinquemila/00. Di conseguenza per quanto concerne gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 80.000,00** diconsi Euro ottantamila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**, invece viene quantificato in **€ 64.000,00** diconsi Euro sessantaquattromila/00 e il più probabile **valore locativo del bene** viene di fatto quantificato in **€ 450,00 al mese** diconsi Euro quattrocentocinquanta/00 al mese.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Marco ing. Albertini C.F. LBR MRC 82C02 C118K con studio in Via XV Giugno, n. 17 nel Comune di Castenedolo (BS), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5531

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.
- ✓ È 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



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA', 'A 5531', 'Ingegnere', 'ALBERTINI MARCO', and 'Via XV Giugno, 17 - Castenedolo (BS)'. The signature is written in a cursive style.

Data rapporto valutazione: 20 aprile 2021



## 10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I documenti allegati al presente rapporto di valutazione sono:

- ALLEGATO 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO 2 Estratto mappa catastale
- ALLEGATO 3 Estratto ortofoto
- ALLEGATO 4 Estratto planimetria catastale
- ALLEGATO 5 Visura storica catastale
- ALLEGATO 6 Ispezioni telematiche
- ALLEGATO 7 Atto di compravendita
- ALLEGATO 8 Esito richiesta estratto atto di matrimonio
- ALLEGATO 9 Accesso agli atti
- ALLEGATO 10 Regolamento condominiale
- ALLEGATO 11 Spese condominiali arretrate

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

