

# 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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 790/2018

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto

#### Anagrafica

Creditore Procedente

Intesa San Paolo Spa  
(nella quale si è fusa per incorporazione la Cassa di Risparmio del Veneto Spa C.F. 02089931204)  
con Sede in Torino  
Piazza San Carlo 156  
C. F. 00799960158

Rappresentato dall'Avvocato

Grazia Maria Sciarra  
con studio in Via Vittorio Emanuele II n.1  
25100 Brescia  
Tel. +39 030 297070 Fax +39 030 2970730  
Pec [grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it](mailto:grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it)

Con l'intervento di

Agenzia delle Entrate - Agente della Riscossione dei Tributi  
per la Provincia di Mantova  
con sede in Roma  
Via Giuseppe Grezar 14  
C.F. e P.I. 13756881002  
Laura Cavaliere

Procuratore

Esecutato

Omissis  
in qualità di Proprietario  
con sede in xxx  
  
C.F.

Esperto incaricato

Ing. Fausta Magnaghi Gambi  
Via M. Cerutti 59 - 25017 Lonato del Garda (Bs)  
C.F. MGN FST 59R65 F205W  
Tel. +39 030 9132105  
Fax +39 030 2810964  
E mail [fmgambi@alice.it](mailto:fmgambi@alice.it)  
Pec [fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu](mailto:fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu)  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1829  
Iscritto all'Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia n. 672



**Date**

Nomina dell'esperto	11 Dicembre 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16 Gennaio 2019

**INDICE**

LOTTO n. 1

1.	Inquadramento dell'immobile	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3.	Audit documentale e Due Diligence	13
3.1	Legittimità edilizia - urbanistica	14
3.2	Rispondenza Catastale	15
3.3	Verifica della titolarità	16
4.	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	16

LOTTO n. 2

1.	Inquadramento dell'immobile	21
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	22
3.	Audit documentale e Due Diligence	23
3.1	Legittimità edilizia - urbanistica	24
3.2	Rispondenza Catastale	25
3.3	Verifica della titolarità	26
4.	Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	26
5.	Situazione contabile debitoria nei confronti del Comune	27
6.	Analisi estimativa	28
7.	Riepilogo dei valori di stima	28
8.	Dichiarazione di rispondenza	29
9.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	30



## Identificazione e descrizione attuale dei beni

### LOTTO n. 1

#### Descrizione sintetica

Villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra con giardino di pertinenza esclusiva con cantina ed autorimessa

#### Ubicazione

xxx (Bs) - Via xxx

#### Identificativi catastali

##### 1 - Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 17, part. 230, sub. 1, categoria A/7, cl. 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 149 mq., rendita catastale Euro 436,41, piano T-1;
- Sez. NCT, foglio 17, part. 230, sub. 2, categoria C/6, cl. 2, consistenza 40 mq., superficie catastale 45 mq., rendita catastale Euro 68,17, piano T;
- Sez. NCT, foglio 17, part. 230, sub. 3, Ente comune;
- foglio 17, part. 230, Ente Urbano, 6 are 80 centiare

unità immobiliari così identificate catastalmente a seguito di di Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie ed a seguito di Variazione del 30.05.2005 protocollo n. BS0175039 in atti dal 30.05.2005 - Divisione - Variazione di Toponomastica (n. 55655.1/2005)

#### Quota di proprietà

quota di proprietà per l'intero

#### Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a yyy, per la piena proprietà, per Atto di Compravendita del 31.07.2007 - Rogante Notaio Andrea Lanza, Sede: Verona - Rep. n. 2984/2077 e trascritto a Brescia il 07.08.2007 al n. 46304 R.G. ed al n. 27682 R.P e successivo Mutamento di Denominazione di Società del 15.10.2013 con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Franco Celli, Sede: San Giovanni Lupatoto - Rep. n. 159959/10180 da yyy con sede in xxx a Omissis con sede in xxx e trascritto a Brescia il 24.10.2013 al n. 35557 R.G. ed al n. 24600 R.P.

#### Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile



### **Più probabile valore in libero mercato**

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova e la sua localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

*indicazioni OMI €/mq. Comune di xxx da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 1.650,00*

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.350,00.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 1.250,00.

Superficie commerciale	mq.	201,07
Valore stimato al mq. in	€	1.250,00
Importo complessivo:	mq.	201,07 x € 1.250,00 = € 251.337,50

**Valutazione complessiva ⇒ € 250.000,00=**

(diconsi Euro duecentocinquantamila/00)

La misura delle superfici dell'immobile è stata svolta con rilievo metrico ed è da considerare equivalente alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

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

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 20% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando le difformità riscontrate nonché i necessari lavori di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 250.000,00 - 20% = € 200.000,00=



**Valutazione** ⇒ € 200.000,00= (diconsi Euro duecentomila/00)

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale e la zona di ubicazione dell'immobile stesso il grado di commerciabilità si può definire fra basso e discreto.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 14
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 15
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

### Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 16
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

### Assunzioni e condizioni Limitative

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

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Francesco Casrini - Anzola dell'Emilia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 17, part. 230 sub 1, 2, 3, Eu

- ▶ Trascrizione del 07.08.2007 - Registro Particolare 27682 - Registro Generale 46304  
Pubblico ufficiale Andrea Lanza - Repertorio n. 2984/2077 del 31.07.2007 - Compravendita
- ▶ Iscrizione del 07.08.2007 - Registro Particolare 12208 - Registro Generale 46305 -  
Pubblico ufficiale Andrea Lanza - Repertorio n. 2985/2078 del 31.07.2007  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ▶ Trascrizione del 24.10.2013 - Registro Particolare 24600 - Registro Generale 35557  
Pubblico ufficiale Franco Celli - Repertorio n. 159957/10180 del 15.10.2013  
Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale
- ▶ Iscrizione del 04.05.2018 - Registro Particolare 3029 - Registro Generale 19065  
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio n. 1459/6418 del  
02.05.2018  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito  
Esecutivo
- ▶ Trascrizione del 18.09.2018 - Registro Particolare 26009 - Registro Generale 40332  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 8997/2018 del 30.07.2018  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



## 1. Inquadramento dell'immobile

### Analisi del segmento di mercato

#### Localizzazione

Provincia    xxx

Comune     xxx

Via         xxx

#### Mappa Geografica

Google Maps



**Destinazione Urbanistica dell'immobile** Residenziale

**Tipologia immobiliare** Fabbricato usato

**Tipologia edilizia unità immobiliari** Villetta unifamiliare

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Dagli atti visionati presso il Comune di xxx si rilevano le seguenti caratteristiche dell'immobile in oggetto

*Strutture verticali portanti:* murature perimetrali in laterizio , pilastri di spina in c.a.

*Strutture orizzontali:* travi di sezione varia in c.a., solai in laterocemento

*Infissi esterni:* legno e vetrocamera, tapparelle in pvc

*Infissi interni:* in legno e legno e vetro

*Pavimenti e rivestimenti:* in piastrelle di ceramica

*Finiture:* tinteggiatura

Impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a metano con termosifoni, sanitario, elettrico

- (impianti non a norma)

allaccio alla fognatura

**Caratteri domanda e offerta** Lato acquirente: Privato o Società

**Fase del mercato immobiliare** in lenta ripresa ma con i prezzi ancora in calo per gli immobili non nuovi



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### Dato immobiliare

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni in oggetto constano di una villetta unifamiliare in via xxx, zona centrale, nel Comune di xxx che si sviluppa su due piani fuori terra con una cantina nel piano interrato ed il garage al piano terra.

L'unità immobiliare insiste su di un lotto di terreno di circa 630 mq.

Vi si accede da una veranda che si affaccia sul giardino e dall'ingresso si accede sia al piano terra che al piano primo.

Al piano terra, oltre all'autorimessa, si trovano lavanderia e cantina nella quale è stato ricavato un bagno con doccia che non è indicato negli elaborati depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di xxx, come non vi sono stati riportati la finestra del bagno e della lavanderia sul lato Nord-Ovest, la scala che dalla lavanderia porta alla cantina e la non realizzazione della finestra nel garage sulla parete Sud-Ovest nonché la difformità di realizzazione della tramezza tra l'autorimessa e la cantina al P.T.. Per quanto attiene alle planimetrie catastali del piano terra non vi è indicata la finestra in lavanderia sulla parete Nord-Ovest e la non realizzazione della finestra nel garage sul lato Sud-Ovest.

La veranda al piano terra è stata chiusa con un serramento amovibile in alluminio e vetro i cui vetri sono stati tutti frantumati. Detto serramento è stato posizionato eccedendo il profilo dell'immobile essendo di circa 25, 30 cm. all'esterno del filo del pilastro a Nord-Est.

Dal giardino, si accede alla centrale termica posizionata sul retro del vano scale che, diversamente da come indicato nelle piante depositate in Comune, non comunica con l'abitazione.

Il piano primo, a cui si accede mediante la scala interna, è suddiviso in cucina, soggiorno, due camere da letto ed un bagno. La cucina ed il soggiorno hanno aperture sui balconi esterni così come il corridoio che ha accesso su di un piccolo balcone.

Si rileva che nella planimetria catastale non sono indicati sia il balcone che la relativa apertura dal corridoio sul lato Sud-Ovest.

Nel piano interrato, a cui si accede mediante la scala che scende dalla lavanderia, si trova la cantina che è dotata di finestra che affaccia su una bocca di lupo. Sia la cantina, che la scala che vi conduce, non sono riportate nelle tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di xxx e, pertanto, necessitano di sanatoria fatte salve e previe verifiche C.A..



Nella planimetria catastale, che riporta la cantina, non vi è indicata la relativa finestra.

Nel giardino sul lato Sud-Ovest sono posizionati due manufatti adibiti a ripostiglio attrezzi, ma realizzati in assenza di titolo edilizio e nei quali sono presenti onduline in eternit che, pertanto, andranno rimossi.

La proprietà è recintata con un muretto di cinta e sovrastante staccionata, ma è da ripristinare poiché piuttosto ammalorata.

Anche il giardino di circa 500 mq., che circonda l'immobile, necessita di essere ripristinato.

Si rileva che in alcuni punti, data la mancata manutenzione del fabbricato e dei canali di gronda, sono presenti infiltrazioni e vi è umidità di risalita per capillarità al piano terra nella parete di fondo della cantina adiacente al garage.

Sarà possibile sanare le difformità riscontrate mediante la presentazione della relativa pratica all'Ufficio Tecnico del Comune di xxx per un costo che può variare da € 516,00 a € 1.500,00 e le variazioni catastali con una spesa di circa € 500,00 / 800,00 oltre l'onorario del tecnico incaricato.



**Identificazione catastale**

Comune Censuario xxx  
 Tipologia Catasto Fabbricati  
 Identificativo Sezione Urbana NCT Foglio 17  
 Particella 230  
 Subalterno 1, 2, 3, Eu

**Confini** Nord Via xxx  
 Sud Via xxx  
 Est Via xxx  
 Ovest Particella 98

**Consistenza**

Rilievo interno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 1 Marzo 2019 e 27 Maggio 2019

**Criterio di misurazione** SEL

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale

P.T.	mq.	61,58	x coeff. = 1	⇒	mq.	61,58
P.1	mq.	112,92	x coeff. = 1	⇒	mq.	112,92

Superfici secondarie

cantina	mq.	21,25	x coeff. = 0,20	⇒	mq.	4,25
autorimessa	mq.	28,00	x coeff. = 0,60	⇒	mq.	16,80
balconi	mq.	18,40	x coeff. = 0,30	⇒	mq.	5,52

---

TOTALE mq. 201,07

**Superficie commerciale mq. 201,07**



## Caratteristiche qualitative

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Interrato, Terra, Primo

Ascensore Assente

### Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente, autonomo a metano

Termosifoni

Condizionamento Assente

Solare termico Assente

Impianto elettrico Presente

Impianto idraulico Presente

Antifurto Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Assente

**Manutenzione fabbricato** Basso

**Manutenzione unità immobiliare** Basso

### Inquinamento

Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

**Luminosità dell'immobile** Media

**Panoramicità dell'immobile** Bassa

**Funzionalità dell'immobile** Media

**Finiture dell'immobile** Basse



### 3. Audit Documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

##### Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione n. 72 del 05.06.1973
- Autorizzazione a costruire un muretto in getto con soprastante cancellata del 25.02.1975

Agibilità Presente: Autorizzazione all'Abitabilità del 12.03.1975

Documentazione visionata: Licenze di Costruzione sopra elencate

Planimetrie

Relazione tecnica

Certificato di Abitabilità

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di xxx a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Data verifica urbanistica 28.05.2019

##### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 24.10.2008,

Convenzione Urbanistica No

##### Limitazioni urbanistiche

*PGT - Documento di Piano*

- Classe di Fattibilità Geologica

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Intersezione completa

*PGT - Piano delle Regole*

- Confine del Centro Abitato

Confine del Centro Abitato - Intersezione completa

- Tessuto Comunale

TC1-r Tessuto residenziale consolidato e di completamento - Intersezione completa

PDR\_NTA (Art: 49)



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di xxx ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'immobile oggetto di stima e le difformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi citati, per le motivazioni di seguito elencate e relative agli elementi non indicati negli elaborati depositati ed autorizzati

- bagno al piano terra e relativa finestra;
- finestra della lavanderia lato Nord-Ovest;
- non realizzata finestra nell'autorimessa parete Sud-Ovest;
- difformità tramezza divisoria fra autorimessa e cantina al piano terra;
- non è stata realizzata l'apertura fra l'ingresso e la centrale termica;
- serramento esterno al filo del pilastro posto a Nord-Est;
- cantina nel piano interrato e relativa scala di accesso;
- ripostigli per gli attrezzi posti nel giardino a Sud-Ovest.





### 3.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo atto : Mutamento di Denominazione di Società
- Notaio : Franco Celli
- Data atto : 15.10.2013
- Repertorio : 159957
- Raccolta : 10180
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 24.10.2013 ai n.ri 35557 R.G. e 24600 R.P.

Quota di proprietà Proprietà 1/1

#### Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

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

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero

### 4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Regole e limitazioni Ambiti in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

Dalla dichiarazione ottenuta dall'Ufficio Tributi del Comune di xxx si evidenziano pendenze a carico della Omissis per cui sono stati emessi avvisi di accertamento IMU comprensivi di imposta, interessi, sanzioni e spese di notifica che si riportano nel paragrafo 5 ricomprendendo entrambe i lotti.

- ◆ Iscrizione del 07.08.2007 - Registro Particolare 12208 - Registro Generale 46305 - Pubblico ufficiale Andrea Lanza - Repertorio n. 2985/2078 del 31.07.2007  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ◆ Iscrizione del 04.05.2018 - Registro Particolare 3029 - Registro Generale 19065  
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio n. 1459/6418 del 02.05.2018  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
- ◆ Trascrizione del 18.09.2018 - Registro Particolare 26009 - Registro Generale 40332  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 8997/2018 del 30.07.2018  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



## **LOTTO n. 2**

### **Descrizione sintetica**

Autorimessa interrata in una palazzina plurifamiliare

### **Ubicazione**

xxx - Via xxx

### **Identificativi catastali**

#### **1 - Unità Immobiliari**

- Sez. NCT, foglio 17, part. 468, sub. 20, categoria C/6, cl. 3, consistenza 14 mq., superficie catastale 18 mq., rendita catastale Euro 28,20, piano S1;

unità immobiliari così identificata catastalmente a seguito di di Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie ed a seguito di Variazione del 30.05.2005 protocollo n. BS0175039 in atti dal 30.05.2005 - Divisione - Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 112039.1/2005)

#### **Quota di proprietà**

quota di proprietà per l'intero

#### **Diritto di proprietà**

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a Omissis con sede in Monzambano, per la piena proprietà, per Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale del 24.10.2013 - Pubblico Ufficiale Notaio Franco Celli, Sede: San Giovanni Lupatoto - Rep. n. 159957/10180 da yyy con sede in xxx e trascritto a Brescia il 24.10.2013 al n. 35557 R.G. ed al n. 24600 R.P.

#### **Divisibilità dell'immobile**

L'immobile non è divisibile

#### **Più probabile valore in libero mercato**

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova e la sua localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:



indicazioni OMI €/mq. Comune di xxx da un minimo di € 810,00 ad un massimo di € 1.050,00

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 950,00.

Superficie commerciale	mq.	20,00
Valore stimato al mq. in	€	950,00
Importo complessivo:	mq.	20,00 x € 950,00 = € 19.000,00

**Valutazione complessiva ⇒ € 19.000,00=**

(diconsi Euro diciannovemila/00)

La valutazione è stata eseguita considerando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta è da intendersi a corpo.

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

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 10% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e non potendo fare riferimento al reale stato di manutenzione.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 19.000,00 - 10% = € 17.100,00=

**Valutazione ⇒ € 17.100,00=** (diconsi Euro diciassettemilacento/00)



## "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale e la zona di ubicazione dell'immobile stesso il grado di commerciabilità si può definire buono.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 25
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	vedi pagina 26
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

### Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 27
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

### Assunzioni e condizioni Limitative

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

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Francesco Casarini - Anzola dell'Emilia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile di cui al NCT foglio 17, part. 468 sub 20 e relative pertinenze ed accessori

- ▶ Trascrizione del 24.10.2013 - Registro Particolare 24600 - Registro Generale 35557  
Pubblico ufficiale Franco Celli - Repertorio n. 159957/10180 del 15.10.2013  
Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale
- ▶ Iscrizione del 04.05.2018 - Registro Particolare 3029 - Registro Generale 19065  
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio n. 1459/6418 del  
02.05.2018  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito  
Esecutivo
- ▶ Trascrizione del 18.09.2018 - Registro Particolare 26009 - Registro Generale 40332  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 8997/2018 del 30.07.2018  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili





**Destinazione Urbanistica dell'immobile** Residenziale

**Tipologia immobiliare** Fabbricato usato

**Tipologia edilizia unità immobiliari** Autorimessa interrata

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

Dagli atti visionati presso il Comune di xxx si rilevano le seguenti caratteristiche dell'immobile in oggetto

*Strutture verticali portanti:* murature perimetrali in laterizio , pilastri di spina in c.a.

*Strutture orizzontali:* travi di sezione varia in c.a., solai in laterocemento

**Caratteri domanda e offerta** Lato acquirente: Privato o Società

**Fase del mercato immobiliare** in lenta ripresa ma con i prezzi ancora in calo per gli immobili non nuovi

## **2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **Dato immobiliare**

#### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

I beni in oggetto constano di una autorimessa interrata in via xxx, zona centrale, nel Comune di xxx a cui non è stato possibile accedere durante i due sopralluoghi effettuati.

L'unità immobiliare fa parte di una palazzina plurifamiliare e vi si accede mediante lo scivolo che porta ai garage dalla via xxx

#### **Identificazione catastale**

*Comune Censuario* xxx

*Tipologia Catasto* Fabbricati

*Identificativo* Sezione Urbana NCT Foglio 17

Particella 468

Subalterno 20

**Confini** Nord Corridoio di accesso alle autorimesse interrate

Sud Terrapieno

Est Terrapieno

Ovest Subalterno 19



## Consistenza

Rilievo da planimetria catastale

Data del sopralluogo 1 Marzo 2019 e 27 Maggio 2019

Criterio di misurazione SEL

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie mq. 20,00

**Superficie commerciale mq. 20,00**

## Caratteristiche qualitative

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Interrato

Manutenzione fabbricato Buono

## 3. Audit Documentale e Due Diligence

### 3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

#### Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

▷ DIA Prot. n. 2807 - Cat. 10 - Cl. 9 del 06.06.2003

▷ DIA Prot. n. 5351 - Cat. 10 - Cl. 9 del 27.10.2014

Agibilità Non Presente

Documentazione visionata: DIA sopra elencate

Planimetrie

Relazione tecnica

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di xxx a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Data verifica urbanistica 28.05.2019

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 24.10.2008



Convenzione Urbanistica Si

### **Limitazioni urbanistiche**

*PGT - Documento di Piano*

- Classe di Fattibilità Geologica

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Intersezione completa

*PGT - Piano delle Regole*

- Confine del Centro Abitato

Confine del Centro Abitato - Intersezione completa

- Tessuto Comunale

TC1-r Tessuto residenziale consolidato e di completamento - Intersezione completa

PDR\_NTA (Art: 49)

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di xxx ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'immobile oggetto di stima e la conformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi citati.





### 3.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo atto : Mutamento di Denominazione di Società
- Notaio : Franco Celli
- Data atto : 15.10.2013
- Repertorio : 159957
- Raccolta : 10180
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 24.10.2013 ai n.ri 35557 R.G. e 24600 R.P.

Quota di proprietà Proprietà 1/1

#### Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

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

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero

### 4. Esistenza di Formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non essendo presente una gestione amministrativa organizzata, non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di situazioni debitorie a carico dell'esecutato ma potrebbero sussistere vincoli o oneri di carattere condominiale o derivanti da contratti che potrebbero restare a carico dell'acquirente conseguenti alla situazione di comproprietà delle parti comuni dell'edificio

Regole e limitazioni Ambiti in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

Dalla dichiarazione ottenuta dall'Ufficio Tributi del Comune di xxx si evidenziano pendenze a carico della Omissis per cui sono stati emessi avvisi di accertamento IMU comprensivi di imposta, interessi, sanzioni e spese di notifica che si riportano nel paragrafo 5 ricomprendendo entrambe i lotti.

- ◆ Iscrizione del 04.05.2018 - Registro Particolare 3029 - Registro Generale 19065  
Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Repertorio n. 1459/6418 del 02.05.2018  
Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito  
Esecutivo



- ◆ Trascrizione del 18.09.2018 - Registro Particolare 26009 - Registro Generale 40332  
 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 8997/2018 del 30.07.2018  
 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

**5. Situazione contabile debitoria nei confronti del Comune di xxx per Omissis**

Dalla dichiarazione ottenuta dall’Ufficio Tributi SUAP del Comune di xxx, di seguito si riporta la situazione tributaria della Omissis per gli importi dovuti relativi agli immobili oggetto di stima.

Anno 2009, 2012, 2013	ICI/IMU	€ 2.717,63
Anno 2014	IMU	€ 1.130,00
Anno 2015	IMU	€ 1.125,00
Anno 2016	IMU	€ 1.122,00
Anno 2017	IMU	€ 1.127,00
Anno 2018	IMU	€ 1.125,00
Anno 2019	IMU	<u>€ 222,00</u>
	TOTALE	€ 8.568,63

“Situazione contabile coattiva; per gli anni 2009-2012-2013 è in corso la procedura di riscossione forzosa mentre per gli anni successivi sono stati emessi gli avvisi di accertamento bonari in data odierna (per l’anno in corso la contabilizzazione dell’imposta dovuta è avvenuta sino ad oggi 22/3/2019)”



## 6. Analisi estimativa

### Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia quella attuale.

### 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 n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di xxx zona centrale

## 7. Riepilogo dei valori di stima

### Immobili siti in xxx - Via xxx

#### LOTTO n. 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 17 - Sezione NCT - Particella 230

Sub. 1	Cat. A/7	Cl. 1	Consistenza 5,5 vani	Sup.cat. 149 mq.	Rendita € 436,41
Sub. 2	Cat. C/6	Cl. 2	Consistenza 40 mq.	Sup. cat. 45 mq.	Rendita € 68,17
Sub. 3	Ente comune				
	Ente Urbano	6 are, 80 centiare			

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 250.000,00=**

(diconsi Euro duecentocinquantamila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 200.000,00=**

(diconsi Euro duecentomila/00)

#### LOTTO n. 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 17 - Sezione NCT - Particella 468

Sub. 20	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 14 mq.	Sup. cat. 18 mq.	Rendita € 28,20
---------	----------	-------	--------------------	------------------	-----------------

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 19.000,00=**

(diconsi Euro diciannovemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 17.100,00=**

(diconsi Euro diciassettemilacento/00)



## 8. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale  
di Brescia al n. 672

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

Data rapporto valutazione: 10 Giugno 2019



**9. Elenco documentazione allegata al rapporto di valutazione per i Lotti n. 1 e n. 2**

1. Elaborati fotografici
2. Copia Certificato di Abitabilità - Lotto n. 1
3. Copia Certificato Destinazione Urbanistica
5. Estratto mappa Catastale
6. Planimetrie catastali
7. Elaborato Planimetrico - Dimostrazione grafica dei Subalterni - Part. 468 - Lotto n.2
8. Visura storica per immobile
9. Ispezione ipotecaria
10. Ricorso per intervento di Agenzia delle Entrate - Riscossione
11. Agenzia delle Entrate - Riscossione - Estratto di Ruolo
12. Comune di xxx - Ufficio Tributi - SUAP - Situazione debitoria

