

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 257/2019

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Omissis

Esecutato:

Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail



Altri creditori con interesse sul bene

Ipoteca sul bene ma non intervenuti

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Esperto incaricato

Arch. Alessandro Manzoni
Via XX Settembre, 170
CF: MNZLSN69T14F471D
Tel: +39309985159
Fax: +39305125193
Mail: atelier.manzoni@gmail.com
Pec: alessandro.manzoni@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 1554



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	04/07/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/07/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/09/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08/11/2019



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1/2

Descrizione sintetica **L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte di un fabbricato terminato nel 2008 per la realizzazione di 191 appartamenti, 252 posti auto coperti, 6 locali di deposito, 11 negozi (compreso un supermercato), 2 uffici, 1 banca, 1 palestra e 1 auditorium.**

Ubicazione **Brescia (BS), via Corso Luigi Bazoli, 59**

Identificativi catastali **Comune di Brescia foglio NCT/219 mappale 180 subalterno 22 (negozi);**

Proprietà dell'area **1/1 OMISSIS**

Diritto di proprietà **Proprietaria**

Divisibilità dell'immobile: **No**

Più probabile valore in libero mercato: **120.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **100.000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **La possibilità di commercio al prezzo di mercato sono basse data la poca appetibilità del segmento e la quantità di unità simili in vendita nelle vicinanze.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Sì No se No vedi pagina 15

Conformità catastale Sì No se No vedi pagina 17

Conformità titolarità Sì No se No vedi pagina 18

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se Si vedi pagina 18

Spese condominiali arretrate No Sì se Si vedi pagina 18-19

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se Si vedi pagina 18-19



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 18

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 19-20

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 19-20

LOTTO NR. 2/2

Descrizione sintetica **L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, fa parte di un fabbricato terminato nel 2008 per la realizzazione di 191 appartamenti, 252 posti auto coperti, 6 locali di deposito, 11 negozi (compreso un supermercato), 2 uffici, 1 banca, 1 palestra e 1 auditorium.**

Ubicazione **Brescia (BS), via Ugo Aldrichi, 4/8**

Identificativi catastali **Comune di Brescia foglio NCT/219 mappale 180 subalterno 235 (posto auto coperto);**

Proprietà dell'area **1/1 OMISSIS**

Diritto di proprietà **Proprietaria**

Divisibilità dell'immobile: **No**

Più probabile valore in libero mercato: **17.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **17.000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: **La possibilità di commercio al prezzo di mercato sono buone vista la necessità di parcheggio nella zona.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 15

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 17

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 18



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>18</u>
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>18-19</u>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>18-19</u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>18</u>

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>19-20</u>
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>19-20</u>



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
4.2	Rispondenza catastale	16
4.3	Verifica della titolarità	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	20
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	24
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	25



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Le operazioni peritali si sono svolte nel seguente modo:

- 1) Reperimento di tutti i dati necessari per accertare:
 - a) proprietà;
 - b) conformità urbanistica;
 - c) conformità catastale.
- 2) Sopralluogo dell'immobile il 29/08/2019 e il 04/09/19;
- 3) Indagine di mercato necessaria per reperire il numero degli immobili attualmente in vendita sul territorio con caratteristiche e valori nonché il reperimento dei prezzi medi di mercato della zona.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Brescia**
- Frazione **San Polo**
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza **Corso Luigi Bazoli/Via Ugo Aldrichi**
- Civico n. **59 su corso Bazoli per il Negozio e via Aldrichi 4/8 per il posto auto**

Tessuto Urbano: Piani attuativi vigenti (N.T.A. art. 83 a) – PAv 58 Sanpolino

Vigono i seguenti vincoli: --

Sensibilità paesaggistica: Classe 3

Classe di fattibilità geologica 2a – Z4a cat. B



Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile: Piani attuativi vigenti (N.T.A. art. 83 a) – PAv 58 Sanpolino**
- Tipologia immobiliare: Negozio a piano terra a livello unico in fabbricato pluripiano e posto auto coperto al primo piano interrato.**
- Tipologia edilizia dei fabbricati: Edificio in linea**
- Tipologia edilizia unità immobiliare: Negozio e posto auto coperto**
- Caratteristiche generali dell'immobile: Le unità immobiliari sono state terminate nel 2007.**
- Dimensione: Il negozio ha una superficie lorda di mq 68,00, mentre il posto auto coperto ha una superficie lorda di 29,00 mq.**
- Caratteri domanda e offerta: Le unità staggite hanno caratteristiche simili a molte altre oggetto di contrattazioni, con carenza di elementi che possano elevarle e distinguerle.**
- Forma di mercato: Libero.**
- Filtering: Nessuno**



- Fase del mercato immobiliare: Il mercato immobiliare risulta essere congestionato per la troppa offerta rispetto alla domanda.**
- Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: Le unità immobiliari oggetto di valutazione, sono collocate nella zona di recente espansione della città di Brescia e più specificatamente nella frazione San Polo ricompresa tra la via U. Aldrichi e corso L. Bazoli a pochi metri dalla fermata Sanpolino della Metropolitana fuori terra.

Come delineato nelle righe sopra, le unità pignorate fanno parte di un grande complesso edilizio con 191 abitazioni e 252 posti auto coperti oltre ad attività commerciali e direzionali in quella che si configura come edilizia convenzionata.

Considerato il periodo di costruzione, l'edificio necessita delle prime opere di manutenzione ordinarie per impedirne un deperimento altrimenti non più sostenibile se non con spese eccessive. Il negozio si sviluppa su un unico piano e affacciato sul porticato comune (ad uso pubblico) che unisce le porzioni dell'edificio ma che ne impedisce la vista dalle vie principali.

L'ultima attività svolta all'interno del negozio è quella di lavanderia con l'esecuzione di alcune opere non comunicate all'amministrazione comunale ma che sono facilmente sanabili.

All'autorimessa posta al primo piano interrato, vi si accede attraverso uno scivolo e corsello comune e capita spesso che altri condomini parcheggino all'interno del posto auto privato.

La struttura si trova in discreto stato di conservazione.

L'edificio è stato realizzato e reso agibile a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- _ Permesso di Costruire P.G. 28114/04 del 13/10/2004;
- _ Deposito delle opere in CA del 16/11/2004 prot. 32321;
- _ Comunicazione di inizio lavori del 16/11/2004;
- _ DIA in variante del 28/12/2007 prot. n. 058359;
- _ Collaudo opere strutturali del 29/02/2008;
- _ Comunicazione di fine lavori del 28/11/2007.
- _ Richiesta di certificato di agibilità del 03/07/2008 prot. 0032061 per il subalterno 235;
- _ Richiesta di certificato di agibilità del 18/10/2010 prot. 0071248 per il subalterno 22;
- _ Dichiarazione di inizio attività per attività soggetta al parere dei V.V.F. prot. 13503 e 13507 del 2008.

Le unità pignorate non sono divisibili in quanto, la convenzione non lo permette così come riportato a fondo pagina 3 dell'atto di acquisto.

Le unità è in possesso di Attestazione di Certificazione Energetica che la colloca in classe E.

Confini inerenti il sub. 22

- Nord/Ovest:** unità immobiliare comune fg. NCT/219 mappale 180 sub. 9: affaccio verso la corte comune.
- Nord/Est:** unità immobiliare comune fg. NCT/219 mappale 180 sub. 9: affaccio verso portico comune e vano scala.



- Sud/Est:** unità immobiliare comune fg. NCT/219 mappale 180 sub. 9: affaccio verso portico comune.
- Sud/Ovest:** unità immobiliare comune fg. NCT/219 mappale 180 sub. 9, affaccio verso portico.

Confini inerenti il sub. 235

- Nord/Ovest:** unità immobiliare fg. NCT/219 mappale 180 sub. 232: posto auto coperto
- Nord/Est:** unità immobiliare comune fg. NCT/219 mappale 180 sub. 9.
- Sud/Est:** unità immobiliare fg. NCT/219 mappale 180 sub. 234: posto auto coperto
- Sud/Ovest:** unità immobiliare comune fg. NCT/219 mappale 180 sub. 10: vano scala.


Consistenza

- Rilievo
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo: **29/08/19 e 04/09/2019**
 - Desunto graficamente da:
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Collaboratore
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 1/2


Superficie principale	m²	68,00	
Superfici secondarie	m²	00,00	
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Garage	m²	00,00	50 %



Corte Esclusiva	m ²	00,00	15 %
Balconi	m ²	00,00	25 %
Superficie commerciale	m²	68,00	

Caratteristiche qualitative: L'unità immobiliare interessata, non possiede caratteristiche qualitative che possano modificare il prezzo di mercato ad essa attribuita.

Calcolo superfici di proprietà LOTTO 2/2

Superficie principale	m ²	00,00	
Superfici secondarie	m ²	00,00	
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Posto auto coperto	m ²	29,00	35 %
Corte Esclusiva	m ²	00,00	15 %
Balconi	m ²	00,00	25 %
Superficie commerciale	m²	10,15	

Caratteristiche qualitative: L'unità immobiliare interessata, non possiede caratteristiche qualitative che possano modificare il prezzo di mercato ad essa attribuita.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di fine costruzione 2007

Fabbricato Ristrutturato: NO

Fabbricato originario costruito anteriormente: NO

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:

- _ Permesso di Costruire P.G. 28114/04 del 13/10/2004;
- _ Deposito delle opere in CA del 16/11/2004 prot. 32321;
- _ Comunicazione di inizio lavori del 16/11/2004;
- _ DIA in variante del 28/12/2007 prot. n. 058359;
- _ Collaudo opere strutturali del 29/02/2008;
- _ Comunicazione di fine lavori del 28/11/2007.
- _ Richiesta di certificato di agibilità del 03/07/2008 prot. 0032061 per il subalterno 235;
- _ Richiesta di certificato di agibilità del 18/10/2010 prot. 0071248 per il subalterno 22;
- _ Estratto di PGT, vigente;
- _ Norme tecniche di attuazione del PGT;
- _ Dichiarazione di inizio attività per attività soggetta al parere dei V.V.F. prot. 13503 e 13507 del 2008.
- _ Convenzione.

Indicare la documentazione visionata:

- _ Permesso di Costruire P.G. 28114/04 del 13/10/2004;
- _ Deposito delle opere in CA del 16/11/2004 prot. 32321;
- _ Comunicazione di inizio lavori del 16/11/2004;
- _ DIA in variante del 28/12/2007 prot. n. 058359;
- _ Collaudo opere strutturali del 29/02/2008;
- _ Comunicazione di fine lavori del 28/11/2007.
- _ Richiesta di certificato di agibilità del 03/07/2008 prot. 0032061 per il subalterno 235;
- _ Richiesta di certificato di agibilità del 18/10/2010 prot. 0071248 per il subalterno 22;
- _ Estratto di PGT, vigente;
- _ Norme tecniche di attuazione del PGT; _ Dichiarazione di inizio attività per attività soggetta al parere dei V.V.F. prot. 13503 e 13507 del 2008.
- _ Convenzione.

Fonte documentazione visionata:

- _ Ufficio tecnico del Comune di Brescia (BS);

Data verifica urbanistica: 08/08/2019



Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: ai sensi della variante al PGT approvata ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n. 24 del 15/06/2016) e successive varianti approvate:

_ Piani attuativi vigenti (N.T.A. art. 83 a) – PAV 58 Sanpolino

X Convenzione Urbanistica del 15/12/2004 repertorio 80.224/21.965 del notaio B. Barzellotti, registrata a Brescia il 29/12/2004 n. 7515 e trascritta a Brescia il 30/12/2004 ai numeri 70009-10/40836-7);

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici: Convenzione Urbanistica del 2004;

X Vincoli ambientali: Nessuno

X Vincoli paesaggistici: Nessuno



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Alessandro Manzoni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 1554, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari ed in base al sopralluogo all'immobile

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del negozio per la realizzazione di alcuni tramezzi e la parziale dismissione del servizio igienico mentre vi è **REGOLARITÀ** per quanto attiene il posto auto coperto.

Note:

Le difformità sono facilmente sanabili per un importo comprensivo di spese tecniche pari a € 2.500,00 circa oltre alla sanzione amministrativa. La soluzione alternativa potrebbe essere la rimozione delle pareti in cartongesso per ripristinare lo stato originario.

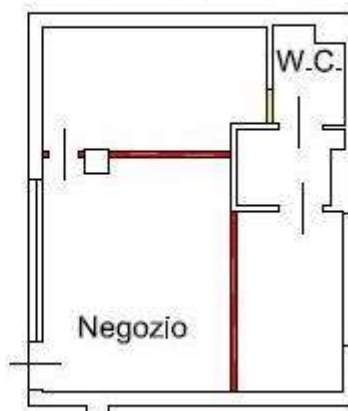
Il tecnico



PIANTA PIANO TERRA APPROVATO



PIANTA PIANO TERRA STATO DEI LUOGHI



Il colore giallo identifica la demolizione non autorizzata e il rosso la nuova costruzione non autorizzata.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa del Comune di Brescia al Foglio NCT/219 particella 180

- Sub. 22 categoria C/1 - classe 5 – mq. 53 - superficie catastale 63 mq. - Rendita € 580,29
- Sub. 235 categoria C/6 - classe 2 – mq. 29 - superficie catastale 29 mq. - Rendita € 31,45

Elenco documentazione visionata

- _ Planimetrie catastali;
- _ Visure catastali storiche;
- _ Estratto mappa;

Data verifica catastale: 23/07/2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Alessandro Manzoni, iscritto all'Ordine degli architetti al nr. 1554, 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 del NEGOZIO (le incongruità sono visibili nei disegni di pagina 15) e la **REGOLARITA'** catastale del POSTO AUTO COPERTO.

Note:

La correzione delle planimetrie catastali, da eseguire dopo la sanatoria urbanistica, ha un costo di 800,00 € comprensiva di spese tecniche e oneri catastali. La soluzione alternativa potrebbe essere la rimozione delle pareti in cartongesso per ripristinare lo stato originario.

Il tecnico

A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA". The inner circle features a logo with the letters "OMA" and the text "ARCHITETTO MANZONI ALESSANDRO N. 1554". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

_ Atto notaio Simone Frediani in Brescia del 27/12/2010 repertorio 69821/27697 e registrato a Brescia il 29/12/2010 al n. 27989 e trascritto a Brescia il 13/01/2011 ai n.i 1100/607

X Proprietà: OMISSIS

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero: per quanto riguarda il locale destinato a negozio in quanto l'attività di lavanderia non è più attiva.

X Occupato: per quanto attiene il posto auto coperto dove sostano abusivamente dai condomini.

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata:

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Gli immobili sono stati trasferiti direttamente dal costruttore.



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

Le spese condominiali insolute ammontano a € 12.770,26 al 30/08/2019.

_ Obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica del 15/12/2004 repertorio 80.224/21.965 del notaio B. Barzellotti registrata a Brescia il 29/12/2004 e trascritta a Brescia il 30/12/2004 ai numeri 70009-10/40836-7.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi destinati ad uso pubblico (esempio portici del piano terra) sono a carico dei proprietari così come riportato a pagina 3 dell'atto di acquisto in cui viene enunciato stralcio della convenzione urbanistica.



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

_ Pignoramento in forza di atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 12/03/2019 e trascritto al n. 20472/12828 del 08/05/2019 a favore di Extrabanca S.p.A. con sede in Milano e contro la

_ Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia in data 11/03/2014 ai n.ri 7620/1222 derivante da atto di mutuo fondiario redatto dal notaio Frediani Simone del 06/03/2014 repertorio 75102/31404 e registrato a Salò il 10/03/2014 al n. 679. L'ipoteca è a favore di Extrabanca S.p.A. con sede in Milano.



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: **NESSUNA**

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico: **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. 4 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 1 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 219 Sezione NCT Mappale 180 comune di Brescia

□ Sub. 22 categoria C/1 - classe 5 – mq. 53 - superficie catastale 63 mq. - Rendita € 580,29

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 120.000,00** diconsì Euro **centoventimila/00 euro (vedasi analisi estimativa allegato 1)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 100.000,00 (centomila/00 euro)**.

LOTTO 2 / 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 219 Sezione NCT Mappale 180 comune di Brescia

□ Sub. 235 categoria C/6 - classe 2 – mq. 29 - superficie catastale 29 mq. - Rendita € 31,45

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 17.000,00** diconsì Euro **diciassettemila/00 euro (vedasi analisi estimativa allegato 1)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 17.000,00 (diciassettemila/00 euro)**.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Alessandro Manzoni;

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al n. 1554;

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 esternamente di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 13/09/2019



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborato fotografico
3. Schede catastali attuali
4. Visure catastali
5. Elaborato planimetrico
6. Elenco immobili
7. Estratto mappa
8. Permesso di costruire P.G. 28114/04 del 13/10/2004
9. D.I.A. in variante del 28/12/2007 prot. 58359
10. Richieste di Certificato di Abitabilità
11. Collaudo statico
12. Estratto P.G.T.
13. Atto di provenienza
14. Attestato di Certificazione Energetica
15. Estratto di matrimonio
16. Regolamento condominiale
17. Insoluto delle spese condominiali



ALLEGATO I - Analisi estimativa analitica per determinazione del valore di mercato

Fonte: Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali								Quotazioni & Rendimenti (agosto 2019)
Comune	Brescia							
Zona	San Polo, Volta, Foro Boario, Duca Degli Abruzzi, Buffalora							
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Abitazioni civili (In buono stato)	1.054	1.175	1.297	4,1	4,5	4,9	4,6%	
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.297	1.419	1.540	4,1	4,5	4,9	3,8%	
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.054	1.135	1.216	3,2	3,6	4,1	3,9%	
Ville e Villini (In buono stato)	1.135	1.317	1.500	4,1	4,9	5,7	4,4%	
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Uffici (In buono stato)	1.135	1.216	1.297	5,7	6,1	6,5	6,0%	
Box & Parcheggio	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Autorimesse (In buono stato)	608	689	770	2,4	2,4	2,4	4,2%	
Box (In buono stato)	657	734	811	2,4	2,8	3,2	4,6%	
Posti auto coperti (In buono stato)	478	539	600	1,6	1,6	1,6	3,6%	
Posti auto scoperti (In buono stato)	332	385	438	0,8	1,2	1,6	3,8%	
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento	
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.	
Capannoni industriali (In buono stato)	361	420	478	1,6	2,0	2,4	5,8%	
Capannoni tipici (In buono stato)	478	523	567	2,4	2,8	3,2	6,5%	
Laboratori (In buono stato)	543	600	657	3,2	3,6	4,1	7,3%	
Magazzini (In buono stato)	430	499	567	2,4	2,8	3,2	6,8%	
Negozi (In buono stato)	1.054	1.175	1.297	6,5	7,7	8,9	7,9%	

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sia all'esperienza degli utenti ed alle loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, ragionata o qualunque derivante che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal sito.

Fonte: Agenzia del Territorio Negozio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Periferia/SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 14

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	530	700	L	3,6	4,6	N
Negozi	NORMALE	1300	1800	L	8,9	11,2	N



Fonte: Agenzia del Territorio – Posto Auto coperto

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Periferica/SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA

Codice di zona: D3

Microzona catastrale n.: 14

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2050	L	5,2	6	N
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1750	L	4,5	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1450	L	4,3	5	N
Autorimesse	NORMALE	730	920	L	2,8	3,5	N
Box	NORMALE	790	970	L	3	3,9	N
Posti auto coperti	NORMALE	570	720	L	2,1	2,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	400	520	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1450	1850	L	4,9	6,4	N

Fonte: Agenzia Immobiliare Remax Home district

In corso Luigi Bazoli a Brescia si dispone in vendita negozio di 100,00 mq. e doppio box per un importo totale richiesto di € 300.000,00 (incidenza di 2.800,00 €/mq. per il negozio e 800,00 €/mq. per il garage).

Fonte: Agenzia Euroimmobiliare srl

In corso Luigi Bazoli n. 44 a Brescia si dispone in vendita negozio di 105,00 mq. e doppio box per un importo richiesto di € 300.000,00 (incidenza di 2.666,66 €/mq per il negozio e 800 €/mq per il garage).

Fonte: Agenzia Studio Ziletti

In corso Luigi Bazoli n. 16 si dispone in vendita negozio di 90,00 mq. al piano terra e 90 al piano interrato con box auto per un importo totale richiesto di € 250.000,00 (incidenza di 1762,96 €/mq per il negozio e 800,00 €/mq per il garage).



Fonte: Agenti immobiliari riuniti

In corso Luigi Bazoli n. 16 si dispone in vendita Box di 15,00 mq. per un importo richiesto di € 12.000,00 (incidenza di 800,00 €/mq).

Probabile valore di mercato:

La proiezione dei valori riportati sopra, il prezzo d'acquisto indicato sull'atto del 2010 ed esaminando le proposte attualmente sul mercato, ci fa orientare verso un probabile prezzo di mercato pari **1800,00 €/mq. per un negozio** degli stessi anni e nello stesso stato di conservazione dell'unità staggita.

La proiezione dei valori riportati sopra e esaminando le proposte attualmente sul mercato, ci fa orientare verso un probabile prezzo di mercato pari **600,00 €/mq. per posto auto coperto** degli stessi anni e nello stesso stato di conservazione dell'unità staggita.

Calcolo valore LOTTO 1/2:

Tenuto conto della tipologia dell'immobile da stimare, si procede determinando il valore con:

Valore dell'immobile 1.800,00 x 68,00= 122.400,00 €

Valore commerciale 120.000,00 €.

Considerando che, la situazione economica contingente, si ritiene che il prezzo per la **vendita forzata** sia di **100.000,00 €.**

Calcolo valore LOTTO 2/2:

Tenuto conto della tipologia dell'immobile da stimare, si procede determinando il valore con:

Valore dell'immobile 600,00 x 29,00= 17.000,00 €

Valore commerciale 17.000,00 €.

Considerando che, la situazione economica contingente, si ritiene che il prezzo per la **vendita forzata** sia di **17.000,00 €.**

Il valore commerciale dei due lotti è di 137.000,00 €. che diventano 117.000,00 € con vendita forzata.

Calcinato 13/09/2019

