

RAPPORTO di VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 288/2019

Giudice delegato: **Dr.ssa Liana Zaccara**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (Bs) 25078 – via Molino,4
C.F. : 00283510170 e P.I. : 00549950988

Rappresentata dall'Avvocato :

Avvocato Mario Vanzo
P.zza Matteotti,12 - Desenzano
Tel 0309991445 – fax 0309991390
Email : Mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Elettivamente domiciliata presso :

Studio Legale Avv. Mario Vanzo
P.zza Matteotti,12 - Desenzano
Tel 0309991445 – fax 0309991390
Brescia – via G. Savoldo n. 3
Email : Mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato :

OMISSIS

Esperto incaricato :

Arch. ALESSANDRA SALVI
Via DIAZ,3 - BRESCIA
C.F. : SLVLSN64S68B157S
Tel +393358350346
Mailbox: archsalvi@gmail.com
Pec : alessandra.salvi@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo CTU Tribunale di Brescia nr. 360
Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1358

Timbro e firma

SALVI Arch. ALESSANDRA
CONSULENZA TECNICA nr. 360
TRIBUNALE DI BRESCIA



Date

Nomina dell'esperto	03.09.2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	17.09.2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	16.12.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15.01.2020

Identificazione e descrizione sintetica dei beni**LOTTO UNICO**

Diritto venduto :	piena proprietà per quota intera;
Tipologia :	appartamento quadrilocale al piano primo con cantina, lavanderia e bagno al piano terra;
Ubicazione :	Comune di Bione (Bs) – via Combattenti e Reduci,2/D;
Identificativi catastali :	NCT - foglio 16 - particella 2379 – sub 2;
Quota di proprietà :	intera;
Diritto di proprietà :	piena proprietà;
Divisibilità dell'immobile :	trattasi di appartamento quadrilocale al piano primo con accessori al piano terra, non divisibile.

Più probabile valore in **libero mercato** : **103.400,00 €**

Più probabile valore di cessione in condizioni di **vendita forzata** (valore base d'asta) : **75.000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'abitazione staggita è un'appartamento quadrilocale al piano primo all'interno di porzione di palazzina sviluppata su tre piani fuori terra con annessi cortile e area a verde di pertinenza comuni all'intero fabbricato.

L'immobile è ubicato in una frazione del Comune di Bione, località Santellina, ubicata a circa 1,5 km di distanza dal nucleo centrale del paese.

L'unità in esame è un quadrilocale di ampie dimensioni, 122,80 mq utili accessori esclusi, in ottime condizioni manutentive per quanto concerne la parti interne ed in discrete condizioni per quanto riguarda le parti esterne. Il tutto come illustrato anche attraverso il rilievo fotografico in allegato.

La costruzione del fabbricato all'interno del quale è ubicata l'abitazione staggita risale agli inizi degli anni 70. Negli anni 1996/2000 il fabbricato in questione è stato ristrutturato, ampliato e ne è stata parzialmente mutata la destinazione d'uso, dando origine all'unità costituente l'abitazione oggetto di procedura. L'unità staggita ha pertanto circa 20 anni di vetustà.

La posizione del fabbricato è non lontana rispetto al nucleo centrale del Comune di Bione ma isolata in una località caratterizzata dalla presenza di insediamenti radi immersi nel verde.

L'abitazione staggita è occupata da un figlio dell'esecutato.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No vedi precisazioni a pagina 7 e 8
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No vedi precisazioni a pagina 7 e 8
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Sì vedi pag. 7
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sì

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- 1. Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 04/10/2012 ai nn. 5692/815 - costituita con atto notarile pubblico in data 25/09/2012 n° di repertorio 95360/30559 Notaio Luigi Zampaglione in Vestone (Bs) ;
- 2. Ipoteca giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia al n° 4354/2015 in data 12/06/2015 - iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 19/06/2015 ai nn. 3464/495.

3. **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**, n° di repertorio 3621 in data 01/04/2019- pubblico ufficiale : UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Brescia – trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò in data 19/04/2019 ai nn. 2595/1869.

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si
 Condizioni limitative No Si

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	4
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Identificazione pregressa dei beni	9
5.	Audit documentale e Due Diligence	9
	Legittimità edilizia – urbanistica	10
	Rispondenza catastale	10
	Verifica della titolarità.....	11
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	11
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	11
8.	Analisi estimativa	12
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	16
10.	Dichiarazione di rispondenza	16
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	17

1. Fasi accertamenti e date delle indagini

- ✓ In data 03.09.2019 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati.
- ✓ In data 17.09.2019 comparivo presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Sezioni Esecuzioni - per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito.
- ✓ In data 25.09.2019 estraevo copia dei provvedimenti e/o documenti agli atti.

Dopo avere letto il quesito, al fine di dare risposta circostanziata allo stesso ho svolto tutti gli accertamenti necessari, attraverso cui ho verificato le caratteristiche qualitative e/o peculiari, nonché lo stato di manutenzione dei beni immobili oggetto di esecuzione.

- ✓ L'accesso all'immobile mi è stato concesso in data 18.10.2019 alle ore 10.00. Le operazioni da me condotte sono state svolte nel rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

In particolare :

- ✓ In data 02.10.2019 verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto di procedura attraverso visura telematica.
- ✓ In data 03.10.2019 acquisivo le mappe catastali delle unità in esame, regolarmente depositate presso il Catasto Edilizio Urbano.
- ✓ In data 18.10.2019 esperivo l'accesso agli atti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle e concernenti le partiche autorizzative attraverso le quali l'abitazione in esame è stata ristrutturata.
- ✓ In data 18.10.2019 alle ore 10.00 esperivo il sopralluogo sia esternamente che internamente all'abitazione oggetto di procedura, presente un figlio dell'esecutato che ha illustrato i luoghi alla scrivente e fornito la documentazione e/o informazioni utili all'evasione del mandato. La sottoscritta ha, così, verificato la rispondenza dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle mappe catastali e negli elaborati grafici depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bione, nonché lo stato di conservazione interno dell'immobile.
- ✓ In data 19.12.2019 aggiornavo l'ispezione ipotecaria per l'eventuale accertamento di trascrizioni e/o iscrizioni a carico dei beni, successive al deposito della relazione ventennale, agli atti.

Verifica delle completezza documentazione di cui all'art. 567 cpc

Con riferimento alla procedura in oggetto la scrivente CTU segnala che la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. è completa.

Atto di provenienza

L'area sulla quale sorge il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, nella sua originaria consistenza, anteriormente al ventennio era di proprietà indivisa di :

OMISSIS e OMISSIS

In forza di atto di acquisto in data 19/11/1973 n° 13441/6093 di repertorio Notaio Mattiello, registrato a Salò in data 28 novembre 1973 al n. 1721 vol. 170 Atti Pubblici ed ivi trascritta in data 10/12/1973 ai nn. 4531/3605.

Con atto di divisione in data 04 maggio 1988 n. 14521/2218 di repertorio Notaio Piardi, registrato a Gardone Valtrompia il 20/05/1988 al n. 24 serie 2V atti privati, trascritto a Salò in data 01/06/1988 ai nn. 2071/1396, i sigg.ri OMISSIS procedettero alla divisione di quanto in loro comproprietà assegnando a OMISSIS, tra l'altro, le unità immobiliari di cui ai mappali 2379- sub 3,4,5 e 6 e a OMISSIS, tra l'altro, le unità immobiliari di cui ai mappali 2379 sub 1,2,7 e 8.

Pattuizioni contenute in atto : *"...si da atto che il ripostiglio posto a piano seminterrato della porzione di fabbricato assegnata al signor OMISSIS mappali n 2379 sub. 7 e sub 8 esiste una sorgente d'acqua. Da tale sorgente hanno diritto di attingere l'acqua anche le porzioni di fabbricato assegnate al signor OMISSIS fino a quando il fabbricato stesso non verrà collegato all'acquedotto comunale. Si precisa inoltre che tutti gli immobili in oggetto hanno diritto di passaggio pedonale e carraio sulla strada esistente, larga circa metri quattro, che parte della strada Provinciale per Bione, e attraverso il mappale*

1036 raggiunge la corte comune. La manutenzione della strada spetterà per la quota di $\frac{1}{2}$ a ciascun dividente".

Infine che, con atto di divisione in data 18/11/1991 n. 44895/6118 di repertorio Notaio Piardi registrato a Gardone Val Trompia il 02/12/1991 e trascritto a Salò in data 09/12/1991 ai nn. 4998/3780 sono state assegnate al sig. OMISSIS le unità immobiliari di cui ai mappali 2379 sub. 15 e sub. 17 ed al signor OMISSIS le unità immobiliari di cui ai mappali 2379 sub. 13 e sub. 16.

Pattuizioni contenute in atto : *tutti le unità immobiliari come sopra divise in oggetto hanno diritto di passaggio pedonale e carraio sulla strada esistente, larga circa metri quattro, che parte della strada Provinciale per Bione, e attraverso il mappale 1036 raggiunge la corte comune.*

2. Identificazione e descrizione attuale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e valutazione

Localizzazione

Provincia : **Brescia**
 Comune : **BIONE**
 Via/Piazza : **via Combattenti e Reduci**
 Civico n. : **2/D**
 Zona : zona non lontana rispetto al nucleo principale del paese ma isolata, caratterizzata dalla prevalenza di fabbricati di piccole/medie dimensioni a destinazione residenziale/artigianale/produttiva, sparsi in un territorio con ampia prevalenza di zone verdi

Mappa geografica :

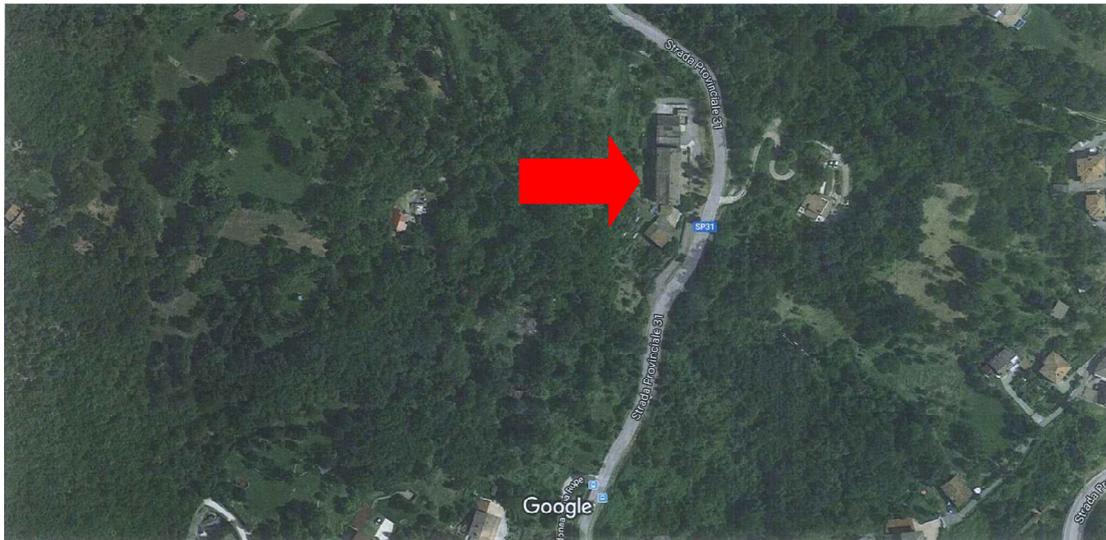


Immagine tratta da google maps

Caratteri domanda e offerta :**Lato acquirente** : privato**Motivazione** : abitazione principale/
abitazione a reddito**Lato venditore** : Tribunale**Motivazione** : vendita forzata**Intermediari** : nessuno**Forma di mercato :****Regime di mercato** : concorrenza monopolistica**Filtering** : assente

Fase del mercato immobiliare : non si ha un riscontro concreto sulla domanda effettiva di appartamenti in vendita nel Comune di Bione ed in particolare con caratteristiche comparabili in zona e di conseguenza sui tempi necessari alla vendita.

Le riviste di settore e le Agenzie Immobiliari segnalano quotazioni disomogenee, il quadro complessivo tra tutte le categorie mostra prezzi sostanzialmente in calo, nello specifico le quotazioni mostrano un lieve incremento per le case indipendenti, villette a schiera, tipologia che si dimostra essere la più apprezzata in zona ed una flessione dei valori medi degli appartamenti, tipologia meno richiesta.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Dato Immobiliare**Descrizione dell'immobile staggito**

Il bene immobile oggetto di procedura è un appartamento quadrilocale al piano primo di palazzina a destinazione mista e sviluppata su tre piani fuori terra in lato est; il piano terra è parzialmente interrato in lato ovest. Il fabbricato è circondato da area verde/cortile di pertinenza comune e con accessi carraio e pedonale anch'essi comuni a tutte le unità costituenti il fabbricato stesso.

L'unità in esame ha quali pertinenze accessorie una locale lavanderia con annesso bagno e ripostiglio all'interno dei quali si trova anche la caldaia dell'abitazione, accessori al piano terra della palazzina, lato ovest.

Il prospetto principale, lato est, dal quale ha ingresso l'abitazione è prospiciente il cortile comune di accesso carraio all'intero fabbricato.

L'unità immobiliare ha accesso dal portoncino rispondente al civico 2c/d da cui hanno ingresso pedonale tre unità abitative una al piano terra, una al piano primo ed una al piano secondo.

L'abitazione staggita affaccia in lato est su corte comune all'intero fabbricato di accesso carraio e pedonale, in lato Ovest su area verde di proprietà comune all'intero fabbricato; in lato nord confina con altra unità abitativa ed in lato Sud in parte ha fronte in luce ed in parte confina con vano scala di accesso ai piani.

L'appartamento si compone di un ingresso aperto sul soggiorno, quest'ultimo con affaccio in lato ovest, da cui si accede all'ampia cucina con doppio affaccio, in lato est attraverso terrazzino e portafinestra ed in lato sud attraverso finestra.

L'abitazione si compone inoltre di un disimpegno attraverso il quale si accede a tre stanze da letto un ripostiglio ed un grande bagno.

Il tutto come illustrato attraverso le immagini fotografiche, gli estratti catastale e di progetto in allegato.

L'immobile, come specificato, è occupato dal sig. OMISSIS, figlio dell'esecutato; per tale ragione si allegano unicamente le immagini dell'esterno del fabbrica e per quanto concerne l'interno del servizio igienico dell'abitazione e degli accessori al piano terra.

Si segnalano alcune imprecisioni e/o difformità tra quanto rappresentato nelle piante di progetto depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bione, la suddivisione in pianta rappresentata nella mappa catastale e lo stato di fatto dei beni rilevato in occasione del sopralluogo :

1. nella pianta di progetto è indicata una finestra in lato sud, internamente alla cucina che è stata accertata come esistente, tuttavia non risulta segnata dell'estratto mappa catastale dell'unità;

2. la portafinestra dell'ultima camera angolo nord-est è in loco una finestra, così come illustrano anche le immagini fotografiche in allegato;
3. la consistenza del bagno dell'abitazione è rappresentata correttamente nella mappa catastale, non corrisponde pertanto a quanto rappresentato nella pianta di progetto allagata alla C.E. in variante n.10/2000;
4. la stanza in angolo nord-ovest ha al suo interno un vano ripostiglio/guardaroba, così come rappresentato sull'elaborato catastale e diversamente non indicato nella pianta di progetto.

Le finiture interne rilevate sono recenti e di buona qualità, lo stato manutentivo generale dell'immobile è giudicato discreto.

L'appartamento è qualificato da :

- superficie utile di grandi dimensioni;
- qualità distributiva e funzionalità degli ambienti buona;
- esposizione e affacci buoni;
- buona dotazione di pertinenze accessorie;

Confini : est, ovest ed in parte sud : fronti in luce – sud parte vano scala e nord altra unità.

Consistenza :

Rilievo

interno ed esterno con l'ausilio degli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle;

solo interno

solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo :

Desunto graficamente da:

18.10.2019

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

Superficie principale

Superficie
m² 140,34

Indice mercantile
100%

Superfici secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Accessori piano terra

m² 16,32

30% = 4,90 m²

Balconi lato est

m² 10,00

25% = 2,50 m²

Superficie commerciale :

m² 147,74

Caratteristiche qualitative :

L'appartamento quadrilocale in esame è collocato internamente a palazzina con destinazione mista artigianale e residenziale circondata sui quattro fronti da area verde / cortile di proprietà e pertinenza comune all'intero fabbricato.

Trattasi di abitazione ristrutturata nel 1996/2000 e pertanto con 20 anni circa di vetustà, le condizioni manutentive rilevate in sede di sopralluogo sono giudicate buone per le parti interne e discrete per le parti esterne.

4. Identificazione pregressa dei Beni

La costituzione in catasto e l'attuale identificazione dei beni oggetto di procedura e stima deriva :
l'unità immobiliare oggetto di procedura facente parte del fabbricato posto in Comune di Bione (Bs) – via Combattenti e Reduci n° 2/d, insistente sull'area di cui al mappale 2397 ente urbano di 2544 mq precedentemente distinto al Catasto Terreni al foglio con il medesimo mappale 2379 ente urbano di 1.750 mq, già pascolo di mq 190, comprendente gli immobili di cui ai mappali 3679 (ex 1033) di mq 700, 3682 (ex 1034) di mq 350, 3683 (ex 1036) di mq 30, 3684 di mq 240 e 3685 (ex 2395) di mq 240 e precisamente :

appartamento al piano terra e primo che a seguito della variazione identificativi per allineamento mappe del 02/01/2019 per riordino fondiario n. 2/2019 di quanto già censito al foglio 16 con il medesimo mappale 2379 sub. 22 derivato a sua volta dalla variazione di cui ai mappali 2379 sub. 3, sub 4e 2379 sub. 18 quest'ultimo derivante dagli immobili distinti con i mappali 2379 sub. 5 – area urbana di mq 8.

5. Audit Documentale e Due Diligence**Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

In occasione dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bione sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie concernenti la costruzione dei beni immobili oggetto di valutazione :

- ✓ Pratica Edilizia n° 55/73;
- ✓ Concessione Edilizia in data 09/07/1996 n° 34/96;
- ✓ Concessione Edilizia di Variante n.10/2000 in data 12/06/2000.

Successivamente e nel tempo non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti/procedimenti amministrativi comunali.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : PGT vigente e variante in adozione.

L'unità in esame è inserita dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Bione come "ambito produttivo consolidato", Art.62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente.

In tali aree, fatta eccezione per le abitazioni già preesistenti, non è consentita la trasformazione e/o nuova costruzione a fini residenziali a meno che non si tratti di residenza di servizio.

Tale destinazione d'uso non comporta alcun vincolo effettivi sulle residenze già esistenti che tali rimangono senza limitazioni d'impiego.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

A fronte della documentazione fornita ed esaminata non si rilevano vincoli urbanistici, ambientali e/o paesaggistici.

DICHIARAZIONE di RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Alessandra Salvi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr.1358 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al nr. 360, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roncadelle ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Si segnalano, tuttavia, le difformità, non rilevanti, indicate ai punti 2-3 e 4 pag. 8.

Rispondenza catastale

Bene immobile attualmente **identificato in mappa al** Foglio 11 NCT del Comune di Bione particella 2379 – subalterno 22 :

✓ via Combattenti e Reduci n° 2/D – piano T e - categoria A/2 - classe 2 – consistenza : vani 7 – superficie catastale 151 mq - escluse aree scoperte di 148 mq - rendita catastale € 310,91.

Elenco documentazione visionata : mappe catastali acquisite tramite visura.

Data verifica catastale : 03.10.2019

DICHIARAZIONE di RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Alessandra Salvi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr.1358 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al nr. 360, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale dei beni staggiti ad eccezione della finestra lato sud locale cucina (segnalata alle pagine 7 e 8) non segnalata sulla mappa inserita in catasto.

Verifica della Titolarità Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza :

- atto di divisione in data 04/05/1988 n° 14521/2218 di repertorio Notaio Piardi – registrato a Gardone Valtrompia (Bs) in data 20/05/1988 al n° 214 serie 2V atti privati – trascritto in data 01/06/1988 ai nn.ri 2071/1396;
- atto di divisione in data 18/11/1991 n. 44895/6118 di repertorio Notaio Piardi registrato a Gardone Valtrompia in data 02/12/1991 e trascritto a Salò in data 09/12/1991 ai nn.ri 4998/3780.

Quota di proprietà : piena proprietà per quota intera in capo al sig. esecutato

✓

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

✓ **Occupato** :

Condizioni limitanti

- Servitù : no
- Vincoli : no
- Oneri : no
- Pesì : no

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

Non sono state riscontrate formalità, vincoli e/o oneri a carico opponibili al futuro acquirente.

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

Gli immobili sopra descritti sono gravati dalla formalità pregiudizievoli che seguono:

1. **Ipoteca volontaria**, iscritta a Salò in data 04 ottobre 2012 ai nn. 5692/815 per la complessiva somma di euro 280.000,00 (duecento ottantamila virgola zero euro) a favore della banca VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vestone, C.F.: 00283510170, ed a carico di OMISSIUS posta a garanzia di un finanziamento di euro 140.000,00 avente durata di anni 15 concesso alla società OMISSIS sede in Bione – atto di repertorio n° 95360/30559 Notaio Luigi ZAMPAGLIONE del 25/09/2012, gravante l'unità immobiliare in oggetto oltre ad immobili di proprietà della società OMISSIS
2. **Ipoteca giudiziale**, iscritta a Salò in data 19/06/2015 ai nn. 3464/495 per la complessiva somma di € 155.000,00 (centocinquanta cinquemila virgola zero euro) a favore di BANCA VALSABBINA con sede in Vestone, C.F.: 00283510170 ed a carico di OMISSIS gravante le unità immobiliari di cui ai mappali 2379 sub. 21 e sub. 22 oltre la quota di 1/3 (un terzo) dei mappali 150 sub.1 – 150 sub. 2 – 150 sub. 3 – 262 sub. 2 – 84 sub. 1 – 84 sub. 2 – 84 sub. 3 – 84 sub. 4 e mappale 85 del catasto Terreni a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 12/06/2015 al n. 4345/2015.
3. **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Salò in data 19/04/2019 ai nn. 2595/1989 a favore di BANCA VALSABBINA con sede in Vestone, C.F.:00283510170 ed a carico di OMISSIS, gravante l'unità immobiliare di cui al mappale 2379 sub. 22 con la precisazione che nel predetto

pignoramento l'immobile in oggetto, mappale 2379 sub. 22, viene indicato come censito al foglio 16 nonostante fosse già intervenuta la variazione identificativi per allineamento mappe che ha modificato il foglio da 16 a 11.

Al **19.12.2019**, data di ultima verifica, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni immobili in oggetto e/o del sig. OMISSIS, odierno esecutato.

8. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale attraverso il quale è stabilito 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 ed 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 valore commerciale o valore di mercato è un presupposto necessario da valutare per determinare il prezzo a base d'asta.

Il valore commerciale o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di 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.*" (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste - la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati ognuno dal proprio interesse;
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia:

"Per valore di mercato s'intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di 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 costrizioni".

Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, *relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione)*) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009, ultimo aggiornamento dicembre 2015.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"[...] importo stimato [...]" si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"[...] alla data di valutazione [...]" richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"[...] in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato [...]" entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]" per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti.

Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

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."

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene pertanto detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Imposta per il trasferimento del bene, il valore sul quale è calcolata l'imposta è pari al prezzo di aggiudicazione e non al valore catastale del bene (parametro sempre più basso e utilizzato nelle compravendite normali di mercato).
- Decreto di trasferimento e possesso del bene, il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per uso, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato.
- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

Condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini e tiene conto di tutte le valutazioni e/o considerazioni espresse nel presente rapporto di valutazione con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile staggito.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti e tiene conto dell'esito delle indagini svolte.

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

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

La destinazione d'uso più conveniente dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella attuale.

Metodo di STIMA, criteri e procedimenti

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile staggito e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dell'unità immobiliare staggita, procedere con il **metodo del confronto di mercato**.

La metodica del confronto rientra nelle stime pluriparametriche, è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per beni simili.

Per procedere con il confronto diretto tra l'immobile in esame ed immobili comparabili sono state selezionate alcune unità di confronto nello stesso segmento di mercato (principalmente tipologia ed ubicazione). Una volta fatta la selezione sono stati determinati gli aggiustamenti ascrivibili alle diverse caratteristiche immobiliari. Gli aggiustamenti sono stati valutati per ogni singola caratteristica immobiliare ritenuta significativa nella formazione del prezzo finale ed in particolare calcolando la differenza nei totali delle caratteristiche dell'immobile da valutare rispetto agli immobili presi a confronto.

Analisi del mercato immobiliare

L'immobile in esame ed i comparabili sono appartamenti usati inseriti all'interno della medesima zona di mercato immobiliare.

Alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare staggita, così come specificate e dettagliate in relazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame sia pari a complessivi € 103.400,00 , ovvero pari a circa € 700,00 €/mq.

Analisi del mercato

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato.

L'analisi di mercato considera, inoltre, l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo è il seguente:

concorrenza monopolistica, operano un gran numero di acquirenti e di venditori, il prodotto non è omogeneo.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima.

Nel caso in esame il segmento di mercato è formato da appartamenti quadrilocali a destinazione residenziale con caratteristiche, finiture ed impianti di qualità normale in buone condizioni manutentive (vetustà max 19/20 anni), siti nel Comune di Bione in zona centrale in quanto non lontana dal nucleo principale del paese di Bione, tuttavia isolata e caratterizzata da insediamenti radi e non intensivi.

Indagini e ricerche di mercato

Indagini dirette : si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano in zona ed attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Sono stati presi in esame a seguito di tale indagine una campionatura di immobili comparabili per caratteristiche qualitative ed ubicazione

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Hanno costituito un ulteriore ed utile riferimento per la valutazione del bene staggito pubblicazioni di settore quali la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio, i dati pubblicati dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento al Comune di Ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili usati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

Stima del valore di Vendita Forzata

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

- Maggior imposta per il trasferimento del bene.
- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile, **nel caso in esame l'immobile è libero o meglio alla data di sopralluogo occupato senza titolo e non vi sono state difficoltà per prenderne visione.**
- Mancata attività di marketing.
- Tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.

Valore di Mercato definito in perizia =	Prezzo di Mercato	103.400,00 €
	Rendita catastale	310,91 €
	Valore catastale	35.910,11 €

Reddito presunto mensile 250,00 €
 Tempo presunto fra Stima ed Aggiudicazione (anni) 18 mesi
 Deprezzamento annuo per mancata gestione % del Valore 5%

Si valuta che i maggiori costi per l'acquisto all'asta dei beni abbiano un'incidenza pari a circa il 25,5 % del valore di mercato così come fissato.

Si ritiene, pertanto, che l'unità immobiliare oggetto di valutazione, in base ai calcoli e alle valutazioni effettuate abbia un valore in condizioni di vendita forzata pari a **€ 77.068,00**, importo arrotondato. A tale ultimo importo vengono detratti ulteriori **€ 2.000,00**, somma stimata per la regolarizzazione catastale e burocratica delle imprecisioni in mappa, segnala in relazione.

9. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne i beni immobili identificati in mappa al Foglio 11 Sezione NCT Comune di Bione (Bs) - Mappale 2379 :

- subalterno 22 - cat. A/2 - classe 2 - consistenza 7 vani – superficie catastale 151,00 mq, escluse aree scoperte di 148 mq - rendita € 310,91.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 103.400,00** dicansi centodiecimila ottocento euro (vedasi analisi estimativa I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta detratti gli oneri tutti già specificati, viene quantificato in **€ 75.000,00** dicansi Euro ottanta mila euro (vedasi analisi estimativa II).

10. Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed 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, il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : n° 360 Albo CTU, iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1358

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.

Data rapporto valutazione: 16/12/2019

Elenco della documentazione in allegato al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I);
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di cessione in condizioni di vendita forzata (allegato II);
3. Rilievo fotografico;
4. Copia estratti Titolo autorizzativo;
5. Visura storica catastale;
6. Estratto mappa catastale;
7. Estratto art. 62 NTA del PGT vigente;
8. Ispezione telematica conservatoria.