

Esperto incaricato

Francesca Ing.Monesi
via dei Musei 44, Brescia
C.f. MNS FNC 72M54 B1570
Tel 3208162721
Fax 030 3546607
Mail frmonesi@gmail.com
Pec francesca.monesi@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

nr. 4457

Date

Nomina dell'esperto 30.10.2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 13.11.2020

Data della consegna del rapporto di valutazione 20.03.2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 07.05.2021

Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Ubicazione: Villa Carcina (BS) ,

Identificativi catastali: comune di Villa Carcina, sezione NCT,

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: atto di compravendita autenticato in data 30.07.2008, repertorio n. 32838/15388, dal Notaio Antonella Rebuffoni, trascritto a Brescia il 01.08.2008 al n. 36881/22414

Più probabile valore in libero mercato: 115.000€

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta) : $115.000 \times 1/q^{2n}$ con $q=1.07$ e n =numero d'aste prima della vendita

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : ha una discreta commerciabilità poiché è in zona centrale e abbastanza vicino ai servizi.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6
4.	Audit documentale e Due Diligence	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	12
4.2	Rispondenza catastale	13
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri	14
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	14
7.	Analisi estimativa	15
8.	Riepilogo dei valori di stima	17
9.	Dichiarazione di rispondenza	18
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	19
11.	Bibliografia.....	19
12.	Allegati	19

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Prima di redigere la relazione di stima sono stati eseguiti sopralluoghi presso i beni pignorati e sono stati raccolti documenti e informazioni presso Pubbliche Amministrazioni.

A seguito della nomina è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione il giorno 10 dicembre 2020 con il Custode Avv. Elena Pagani, senza la presenza di nessuno degli esecutati e/o esecutori. Gli esecutati risultano domiciliati fuori comune, non è stato quindi possibile accedere ai locali oggetto di perizia.

Non essendo stato possibile recuperare le chiavi dai proprietari, si è proceduto all'apertura forzata della porta di ingresso. Il giorno 9 marzo è stato eseguito il secondo sopralluogo all'interno del bene pignorato nuovamente in assenza di esecutori ed esecutati.

I documenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villachiarà sono stati chiesti in data 21.01.2021 e ritirati in data 03.02.2021 e in data 11.02.2021.

I documenti catastali e l'ispezioni ipotecarie sono stati ritirati in data 21.01.2021.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

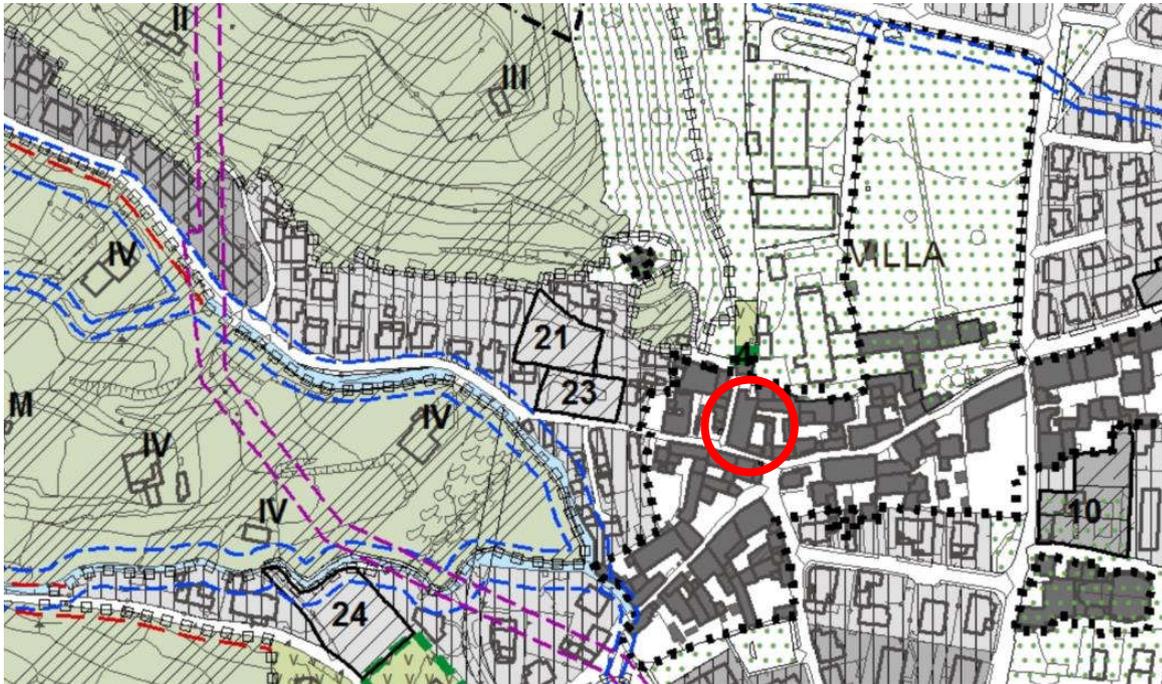
Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune VILLA CARCINA
- Via Tito Speri
-

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile
Tav. 02 – PdR



Legenda

IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE



Perimetro dei nuclei d'antica formazione



Edifici appartenenti ai NAF



Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizi pubblici e/o d'interesse pubblico



Indagine su Naf - CENTRO: isolato 7
Tav A08 Naf



Tipologia immobiliare

E' un appartamento al secondo piano di un complesso abitativo di antica costruzione.

Tipologia edilizia dei fabbricati

E' un edificio situato con ingresso in via Tito Speri che costeggia ad angolo anche via San Rocco. L'intero stabile ha fino a tre livelli fuori terra e le diverse unità abitative hanno ingressi in comune.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità è indipendente e dispone di parti esclusive. Ha un accesso pedonale e uno carrabile esclusivi. Si trova al piano primo e dispone di una terrazza attraverso la quale si accede all'appartamento, un trilocale con bagno. Non è presente il box o garage, ma solo di un grande spazio verde esclusivo.

Dimensione

La superficie calpestabile coperta è di 88,20 mq.

La terrazza è di 7,50 mq

La superficie commerciale dell'appartamento secondo le norme UNI 10750/2005 è di 121mq.

Caratteri domanda e offerta

L'offerta di compravendita è abbastanza attiva nel Comune. Villa Carcina si trova sulla strada statale che collega Brescia a Gardone Val Trompia e Lumezzane.

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

Filtering

Assente

Fase del mercato immobiliare

Recupero

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Il bene ipotecato è rappresentato da un appartamento trilocale al piano secondo di un edificio nel comune di Villa Carcina all'interno del centro storico. L'edificio plurifamiliare ospita 4 unità abitative residenziali con un ingresso nella corte comune sulla quale con ingressi 3 indipendenti verso le unità abitative. L'edificio si sviluppa fino a 3 livelli. L'unità abitativa in oggetto condivide l'ingresso e il vano scale con un'altra unità. L'edificio fa parte di un nucleo storico del centro di Villa Carcina, per l'esattezza nell'isolato n.7, è costituito da murature in pietra e cemento con tamponature presumibilmente in forati. Le coperture sono costituite in parte di laterocemento e in parte con travi lignee e assito con coppi soprastanti.

Le finiture sono di tipo civile con pareti intonacate, serramenti in legno con vetrocamera singolo e pavimento in ceramiche; l'intero stabile è oggetto di scarsa manutenzione.

L'unità oggetto di stima si trova al secondo piano nella parte ovest della corte comune ed ha un affaccio su tre lati.

L'appartamento è composto da tre vani di cui uno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio e un ampio terrazzo. L'ingresso al vano scala in comune con l'appartamento sottostante è al piano rialzato, al primo piano si trova il portoncino che divide il vano scala comune dalla parte di vano scala esclusivo.

L'appartamento è termoautonomo e non è presente nessun amministratore condominiale essendo solo 4 le unità facenti parte del fabbricato.



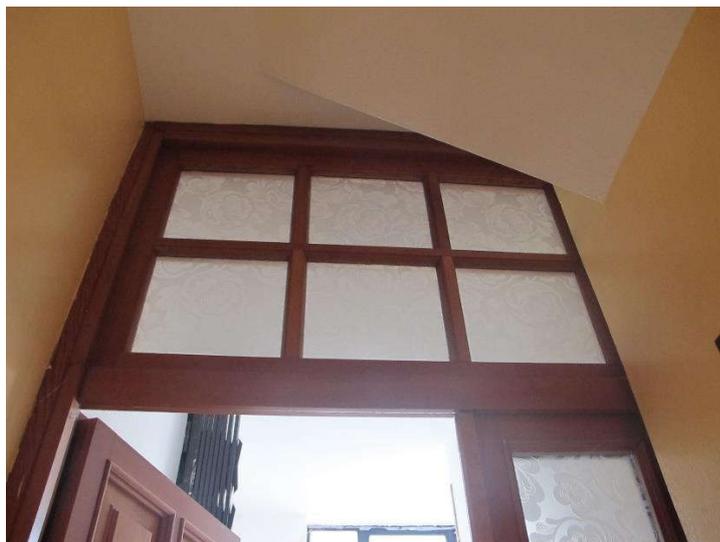
Immagini 1 e 2: ingresso alla corte da via Tito Speri, fianco su via Tito Speri.



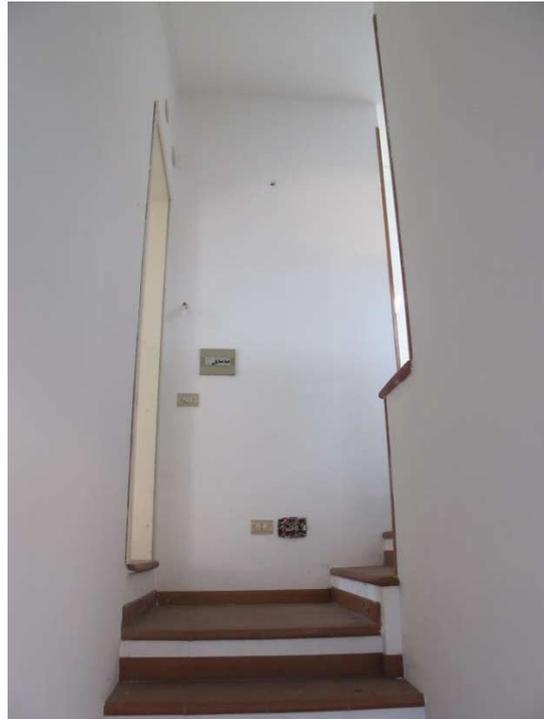
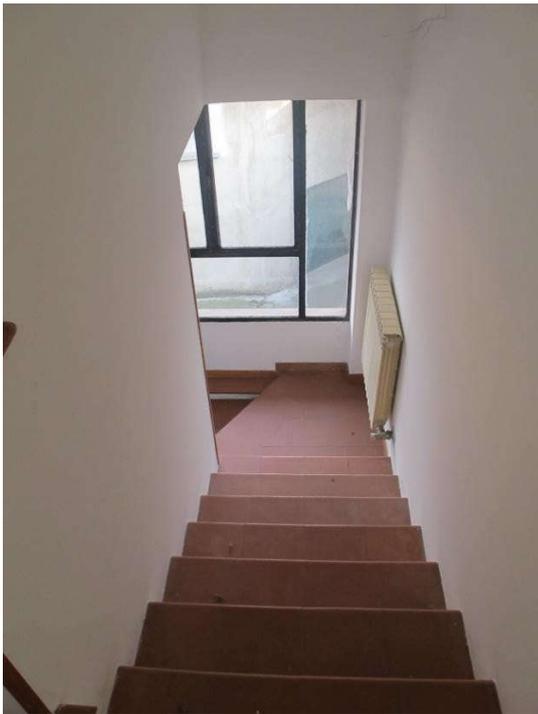
Immagine 3: lato ovest su via San Rocco



Immagini 4 e 5: ingresso rialzato per il vano scala comune



Immagini 6 e 7: accesso al parte di vano scale esclusivo



Immagini 8 e 9: vano scale esclusivo



Immagini 10 e 11: sala da pranzo con angolo cucina e camino a legna



Immagini 12 e 13: ultimo dislivello di scale per salire al corridoio verso il soggiorno e la zona notte



Immagini 14 e 15: salotto



Immagini 16 e 17: camera matrimoniale e ripostiglio



Immagini 18 e 19: bagno con vasca e doccia



Immagini 20 e 21: terrazza

Confini

Indicare i confini catastali

- Sud via Tito Speri
- Ovest via San Rocco
- Est e Nord altre proprietà condominiali

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 10.12.2020 e 09.03.2021

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 1

Superficie principale al lordo muri esterni e interni	m ²	118,75	100%
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
Terrazza esclusiva	m ²	7,50	30 %

Superficie commerciale appartamento

m² 121



Caratteristiche qualitative

Fattore

Valore

Fattori posizionali estrinseci

Posizione relativa alla zona OMI	Buona
Servizi pubblici	Vicini (< 400m)
Trasporti pubblici	Lontani (> 400m)
Servizi Commerciali	Vicini (< 400m)
Verde pubblico	Vicini (< 400m)
Dotazione di parcheggi	Discreta

Caratteristiche edificio

Stato Conservativo	Realizzato da più di 15anni
Livello manutentivo complessivo	Mediocre
Finiture	Mediocri
Caratteristiche architettoniche	Normali
Pertinenze comuni	Cortile interno
Androne	Presente
Prospicenza	Buona
Sicurezza	Normale
Ascensore	/
Nr. Unità del fabbricato	4
Piani fuori terra	3
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale

Caratteristiche unità

Livello manutentivo complessivo	Mediocre
Finiture	Mediocri
Caratteristiche architettoniche	Normali
Piano	Secondo piano
N. piani interni	1
Bagni	1
Vista Esterna	Buona
Esposizione	Buona
Luminosità	Normale (> 1/8 sup. int.)
Impianti	Normali
Spazi interni	Normali
Distribuzione interna	Normale
Terrazze	1

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione edilizia N. 25/1984, Prot. 1614/76 del 22.02.1984 : Ufficio Tecnico – Comune di Villa Carcina
Concessione edilizia N. 22/1990, Prot. 5376/97 del 02.06.1989 : Ufficio Tecnico – Comune di Villa Carcina

Agibilità del 11.10.1990: Ufficio Tecnico – Comune di Villachiara

Planimetrie catastali e visure: Ufficio del Catasto - Brescia

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente con variante approvata nel 2016
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

NTA allegate

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **FRANCESCA MONESI**, iscritta all'Ordine Ingegneri di Brescia nr. **4457**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villachiara 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.

- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

4.2 Rispondenza catastale

Bene identificato in mappa al

Sezione NCT

categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani Rendita € 258,23

Quota di proprietà:

Data verifica catastale 21.01.2021

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **FRANCESCA MONESI**, iscritta all'Ordine Ingegneri di Brescia nr. 4457, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Atto di compravendita autenticato in data 30.07.2008, repertorio n. 32838/15388, dal Notaio Antonella Rebuffoni, trascritto a Brescia il 01.08.2008 al n. 36881/22414

Titolo di provenienza

■ Quota di proprietà:

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ Libero

Occupato

5. Formalità, vincoli, oneri

L'appartamento è oggetto solo del presente pignoramento.

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

E' stato riscontrato il mancato pagamento delle tasse Imu 2017-2018-2019-2020 per un importo pari a 1.191€, delle tasse Tasi 2015 per un importo pari a 41€; si precisa che queste rimarranno a carico degli esecutati.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della 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

La peculiarità dell’immobile non prevede l’assimilazione a ‘comparabili’ nel mercato immobiliare per tanto i coefficienti della matrice di stima si sono riferiti alle quotazioni medie di mercato.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti all’incarico

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Si
- 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. _____ 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

Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Per la tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie COMMERCIALE) è così stimato:

appartamento: 950 €/mq

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.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Francesca Monesi
Iscritto all'Ordine/Albo: Ingegneri di Brescia al n.4457

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 ne 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 20.03.2021

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di pignoramento
2. NTA
3. NAF
4. Titoli autorizzativi con elaborati grafici
5. Estratto mappa catastale
6. Estratto Elaborato Planimetrico
7. Visure catastali storica per immobile e per soggetto

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

12. Allegati