

RAPPORTO di VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 243/2021

GOT delegato: **Dr Maurizio di Rocco**

ANAGRAFICA

Creditore precedente:

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

Rappresentato dall'Avvocato :

Studio Legale Associato VANZO
Avv. Vanzo Mario – Avv. Vanzo Francesco – Avv. Vanzo Vittorio
p.zza Matteotti,12 – 25015 Desenzano d. G. (Bs)
Tel : 0309991445 – fax 0309991390
E mail : 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	08.07.2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22.07.2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	10.02.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11.03.2022

Identificazione e descrizione sintetica dei beni

Diritto venduto :	piena proprietà per la quota di 1/1;
Tipologia :	immobile a destinazione residenziale
Ubicazione :	Comune di Sabbio Chiese (BS) – frazione Pavone – via San Giovanni,45
Identificativi catastali :	NCT - foglio 9, particella 7822 subalterni 1 e 2;
Quota di proprietà :	1/1;
Diritto di proprietà :	piena proprietà;
Divisibilità dell'immobile :	fabbricato unifamiliare.

Più probabile valore in **libero mercato** : € 310.280,00

Più probabile valore di cessione in condizioni di **vendita forzata** (valore base d'asta) : € 210.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Fabbricato monofamiliare sviluppato al piano terra con superfici accessorie al piano seminterrato, circondato da giardino di proprietà esclusiva, edificato ex novo nel corso del 2003/2004.

L'abitazione è ubicata in via San Giovanni 45, frazione Pavone, zona a prevalente destinazione residenziale, periferica rispetto al nucleo centrale del paese di Sabbio Chiese, zona apprezzabile in quanto immersa nel verde.

L'immobile si compone al piano terra di un ampio soggiorno, ingresso e zona pranzo con ampia cucina; spazi aperti ed indivisi su due diversi livelli, come indicano gli elaborati grafici in allegato.

La zona notte dell'abitazione, disimpegnata da un corridoio, si compone di tre camere da letto ed un grande bagno. Il piano seminterrato si compone di un locale centrale termica/lavanderia, un bagno, un ripostiglio, e due stanze catastalmente identificate come cantina nelle quali si trova una seconda cucina con antistante zona pranzo; il piano si compone infine di un garage doppio con corsello d'accesso, così come indicato negli elaborati grafici in allegato. L'abitazione è circondata da un giardino esclusivo con piscina e solarium, anch'essi di proprietà ed uso esclusivi.

La posizione del fabbricato è buona in quanto immersa nel verde, trattasi di una frazione, Pavone, periferica rispetto al nucleo principale del paese di Sabbio Chiese.

L'abitazione è in buone condizioni manutentive, le dimensioni, la sua distribuzione in pianta funzionale e le condizioni manutentive del tutto costituiscono il pregio dell'unità immobiliare in esame, unitamente alla posizione circondata da verde privato ed in un contesto caratterizzato dalla presenza di abitazioni monofamiliari e/o bifamiliari.

L'immobile è abitato stabilmente dalla sig.ra esecutata, dal marito e dal figlio.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No pag. 8-9
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No pag. 9
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si pg.10
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- Ipoteca volontaria**, iscrizione del 05/10/2012, registro generale n. 5711 registro particolare n. 819;
- Ipoteca giudiziale**, iscritta a Salò in data del 18/01/2021, registro generale n. 227 registro particolare 19;
- Pignoramento immobiliare**, trascrizione del 11/05/2021, Registro particolare 3249, Registro generale 2368.

Limitazioni

Assunzioni limitative	x No <input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	x No <input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	x No <input type="checkbox"/> Si

Indice

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

1. Fasi accertamenti e date delle indagini

- ✓ In data 08.07.2021 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati.
- ✓ In data 22.07.2021 accettavo l'incarico in modalità telematica.
- ✓ In data 28.07.2021 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 ai beni immobili in oggetto mi è stato concesso, accompagnata dal custode Giudiziario Rag. Lidia Gelmini ed alla presenza dell'Ing. Fabrizio Cò, CTP per conto di Banca Valsabbina, in data 14.09.2021 alle 15.30.
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 14.09.2021 verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto di procedura attraverso visura telematica.
- ✓ In data 14.09.2021 acquisivo le mappe catastali delle unità in esame, regolarmente depositate presso il Catasto Edilizio Urbano.
- ✓ In data 14.09.2021 a partire dalle ore 15.30 esperivo il sopralluogo presso i beni oggetto di perizia, accompagnata dal Custode Giudiziario, presente la sig.ra Stefania Bianchi, odierna esecutata e l'Ing. Cò, in qualità di Ctp.
- ✓ In data 24.01.2022 inoltravo richiesta di accesso agli atti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di SABBIO CHIESE, accesso che mi è stato concesso in data 03 febbraio 2022.

La sottoscritta ha, così, verificato la rispondenza dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle mappe catastali e negli elaborati grafici autorizzativi, depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Sabbio Chiese nonché lo stato di conservazione dei beni e la loro rispondenza agli atti ufficiali.

- ✓ In data 21.02.2021 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 del 22/06/2021.

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

- a) Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà OMISSIS, per avere edificato la stessa su terreno acquistato in forza di atto di donazione in data 11 ottobre 2002 n. 22301/7048 del repertorio del Notaio Defendi Corrado, allora di Brescia, debitamente registrato e trascritto a Salò il 30/10/2002 ai nn. 6952/5076, con il quale OMISSIS ha donato OMISSIS terreno in Sabbio Chiese di cui ai mappali 1625 di ettari 00.23.60 e mappale 6285 (ex 6199/b) di ettari 00.10.83.
- b) OMISSIS era divenuta proprietaria dei terreni in oggetto in forza di atto di donazione in data 22/05/1979 n° 30745/11130 di repertorio del Notaio G. A. Bonardi, allora di Salò, ivi registrato in data 24/05/1979 al n° 697 ed ivi trascritto il 28/05/1979 ai nn. 1799/1442 con il quale OMISSIS ha donato, fra l'altro, OMISSIS terreno in Sabbio Chiese di cui ai mappali.
- c) Nell'atto di donazione in data 22/05/1979 n. 30745/11130 di repertorio del Notaio G. A. Bonardi, allora di Salò, sopra descritto, è contenuto quanto di seguito riportato :

"per l'accesso alla parte di fondo in Pavone di Sabbio Chiese donato al figlio Battista e distinto ai mappali 1476-1473-1474 a spese comuni fra i donatori OMISSIS verrà costruita una strada privata ad uso consorziale che partendo dalla strada comunale, via San Giovanni, correrà in fregio al lato sud del mappale 4250 di ragione OMISSIS con una larghezza di mt 3, sino a raggiungere il terreno al mappale 5359 già 1476/b, assegnato OMISSIS, quindi risvolterà verso nord, sempre per una larghezza di metri tre, sino a raggiungere la linea dividente tra i mappali 1476-5359. <con ciò si costituiscono analoghe servitù attive e passive.

L'intero fondo ai mappali 5359-1625-1476-1473-1474 assegnato in parte OMISSIS gode di servitù di accesso pedonale e con rotabili lungo il lato sud del mappale 4250 di proprietà OMISSIS dalla comunale via San Giovanni in forza dell'atto di compravendita 9 dicembre 1952 n. 8907/5914 repertorio Notaio Bonzanini, registrato a Salò il 18 dicembre 1952 al n. 421 vol. 139/1".

- d) Nell'atto di donazione in data 11 ottobre 2002 n. 22301/7048 di repertorio Notaio Corrado Defendi, sopra descritto, è contenuto quanto qui di seguito letteralmente riportato:

..."ed in particolare per la servitù di transito pedonale e carraio costituita a favore dei contermini mappali n. 4251,6200,6284 e 1476 da esercitarsi sulla strada già esistente dipartentesi dalla via san Giovanni e corrente lungo il lato sud del mappale n. 4250 e del contiguo mappale n. 6285 e quindi lungo l'intero lato ovest dello stesso mappale n. 6285 oggetto del presente atto"

Gli immobili sono così censiti in forza di costituzione in data 19 maggio 2004 n. 2482.1/2004 (protocollo n. BS0168937) e che sono stati edificati sul terreno di cui ai mappali 7288 (già mappale 1625) e 7824 (già mappale 6285) in forza di frazionamento in data 27 agosto 2003 n. 187522.1/2003 (protocollo n. 187522) e che gli stessi sono passati all'urbano in forza di tipo mappale in data 7 ottobre 2003 n. 280248 (protocollo n. 280248).

2. Identificazione e descrizione attuale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento e valutazione

Localizzazione

Provincia : **Brescia**
 Comune : **Sabbio Chiese**
 Frazione : **Pavone**
 Via/Piazza : **San Giovanni**
 Civico n. : **45**
 Zona : zona periferica rispetto al nucleo centrale del paese a prevalente destinazione residenziale

Mappa geografica :



Destinazione urbanistica dell'immobile: edificio monofamiliare

Tipologia immobiliare: villetta - stato di conservazione: buono immobile di recente edificazione – fabbricato monofamiliare sviluppato, per quanto riguarda le superfici abitative principali, su piano unico con due livelli; al piano seminterrato si trovano le superfici accessorie. L'immobile è circondato da giardino di proprietà e pertinenza esclusiva con piscina e solarium, ingresso pedonale con vialetto d'accesso all'abitazione e ingresso carraio con corsello di accesso al garage.

Tipologia edilizia del fabbricato: villetta monofamiliare

Tipologia edilizia unità immobiliare: fabbricato unico, monofamiliare.

Caratteristiche generali dell'immobile

Strutture fabbricate: fondazione continua in c.a., murature interrato in c.a., fuori terra in muratura armata, scala in c.a., solai in calpestio e di copertura in latero cemento con cartella in cls armato, travi e pilastri in c.a., gronde e balconi in c.a.

Finiture: di buona qualità risalenti alla costruzione del fabbricato.

N. totale piani: un piano fuori terra ed un seminterrato

Dimensione unità: la superficie utile residenziale del piano terra è di 145,90 mq cui si aggiungono le superfici di portico e loggia e la superficie del bagno al piano seminterrato; le superfici accessorie al piano seminterrato ammontano a 113,90 mq utili.

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato

Motivazione: abitazione principale

Lato venditore: Tribunale

Motivazione: vendita forzata

Intermediari: nessuno

Forma di mercato:

Regime di mercato: concorrenza monopolistica

Filtering: assente

3. Descrizione delle unità oggetto di valutazione

Dato Immobiliare

Descrizione dell'immobile staggito

Il bene immobile oggetto di procedura è una villetta sviluppata su due piani, uno fuori terra ed uno seminterrato, con giardino di proprietà esclusiva sul quale insiste la piscina con solarium di proprietà e pertinenza esclusiva dell'abitazione; l'immobile è di recente realizzazione, la sua costruzione risale infatti al 2003/2004.

L'abitazione è ubicata in zona periferica rispetto al nucleo centrale del paese di Sabbio Chiese, in via San Giovanni al civico 45, frazione Pavone. Trattasi di una piccola frazione del paese in zona collinare e prevalentemente a destinazione residenziale; trattasi di tessuto urbano consolidato fuori dal perimetro del centro abitato e tuttavia non lontana dal nucleo centrale di Sabbio Chiese.

L'abitazione ha accesso pedonale rispondente al civico 45 di via san Giovanni, con vialetto di ingresso che conduce all'entrata principale dell'abitazione, in lato sud, dal portico antistante il soggiorno.

L'ampia cucina è affacciata su loggia abitabile in lato ovest, la zona pranzo affaccia in lato sud, prospetto principale dell'abitazione, il soggiorno in lato sud ed est, le camere in lato est ed ovest, il bagno in lato nord.

L'abitazione, come specificato è circondata da giardino esclusivo dove in lato est, rispetto all'abitazione, successivamente alla realizzazione del fabbricato è stata costruita la piscina con solarium di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare. Sia il cancello pedonale che quello carraio sono collocati in lato ovest a confine con la strada privata gravata dalla servitù di transito carraio e pedonale, sopra citata.

Le finiture interne rilevate sono di buona qualità, conformi alla tipologia dell'immobile alla sua destinazione ed all'epoca della sua costruzione:

- ✓ zona giorno pavimento tipo gres porcellanato;
- ✓ zona notte pavimento in legno;
- ✓ impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in centrale termica al piano seminterrato;
- ✓ impianto di condizionamento con macchine esterne e split nelle camere;
- ✓ porte interne in legno tamburato, zoccolino di finitura in legno per il pavimento in legno ed in gres porcellanato per la zona giorno;
- ✓ serramenti esterni in legno con vetrocamera e ante d'oscuro in legno;
- ✓ servizio igienico al piano terra con pavimento e rivestimento h 1.20 circa in ceramica, termo arredo e sanitari e rubinetterie di buona qualità; al piano seminterrato con rivestimento alto circa 2,20 mt.

Il fabbricato è qualificato da:

- ✓ superficie utile di grandi dimensioni;
- ✓ funzionalità degli ambienti buona;
- ✓ esposizione buona;
- ✓ affacci buoni;
- ✓ posizione buona;
- ✓ buono stato conservativo per le parti interne ed esterne;
- buona dotazione di pertinenze accessorie.

Consistenza :

- x Rilievo x solo interno
 solo esterno
 x Data del sopralluogo : **14.09.2021**
 x Desunta graficamente da:
 Planimetria catastale
 x Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione :

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

Calcolo superfici di proprietà appartamento sub 7

<u>Superficie principale</u>	Superficie	Indice mercantile
	m ² 194,40	100%
<u>Superfici secondarie</u>	Superficie	Indice mercantile
Destinazione		
Portico	m ² 29,60	30 %= 8,88
Loggia	m ² 10,50	30 %= 3,15
Corte esclusiva	m ² 1436,70	= 227,3* 10 %= 22,73 + 1.209,40 * 5% =
	60,47 mq =	83,20
Piano seminterrato	m ² 147,70	50 %= 73,85

Superficie commerciale = m² 280,28 + 83,20 mq di giardino esclusivo (sup. parametrata)

Caratteristiche qualitative:

Come specificato, l'abitazione in esame è una villetta monofamiliare sviluppata al piano terra con superfici accessorie al piano seminterrato, di recente costruzione con caratteristiche qualitative buone, l'esposizione è buona, la posizione è giudicata appetibile per il mercato immobiliare locale, sebbene periferica rispetto al nucleo centrale del paese di Sabbio Chiese; trattasi infatti di zona caratterizzata dalla prevalenza di insediamenti residenziali, mono o bifamiliari.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono giudicate buone, l'abitazione alla data di sopralluogo era abitata dall'esecutata con la sua famiglia.

Trattasi di immobile la cui costruzione risale al 2003/2004 e pertanto con vetustà pari a circa 19 anni.

4. Identificazione pregressa dei Beni

Gli immobili sono così censiti in forza:

- di costituzione in data 19 maggio 2004 n. 2482.1/2004 (protocollo n. BS0168937) e successiva denuncia di variazione per variazione nel classamento, presentata all'agenzia del territorio di Brescia in data 19 maggio 2005 n° 50333.1/2005, prot. N. BS0163277 al foglio 9, con il mappale : 7822 sub 1, l'abitazione, sub 2 l'autorimessa al piano seminterrato e sub 3, la corte comune ai sub 1 e 2, bene comune non censibile;
- che i beni di cui sopra, sono stati edificati sul terreno di cui ai mappali 7288 (già mappale 1625) e 7824 (già mappale 6285) in forza di frazionamento in data 27 agosto 2003 n. 187522.1/2003 (protocollo n. 187522) e che gli stessi sono passati all'urbano in forza di tipo mappale in data 7 ottobre 2003 n. 280248 (protocollo n. 280248).

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Sabbio Chiese, la sottoscritta CTU ha potuto esaminare e fotografare i titoli autorizzativi dei beni immobili oggetto di valutazione:

- ✓ Concessione Edilizia con contributo n° PC 41/02 in data 7/11/2002: rilasciata a seguito di domanda presentata in data 08/07/2002 al prot. 2562 per la realizzazione di unifamiliare da adibirsi a civile abitazione. Lavori iniziati in data 12/12/2002 e terminati in data 28/05/2004.

Alla pratica in oggetto hanno fatto seguito il certificato di collaudo statico prot. N° 2543 del 10/07/2003 e la richiesta di agibilità presentata in data 20/07/2004 prot. N° 3901.

La piscina di proprietà e pertinenza esclusiva dell'abitazione è stata edificata in forza dei titoli autorizzativi:

- ✓ Permesso di Costruire n° 8/2008 rilasciato in data 26/05/2008 a seguito di domanda presentata in data 01/04/2008, prot. N° 1772 per la realizzazione di piccola piscina pertinenziale all'edificio unifamiliare già completato;
- ✓ I lavori per la realizzazione di tale piscina vengono iniziati in data 04/06/2009 e successivamente interrotti;
- ✓ In data 31/07/2012 al prot. 4987 è stata presentata nuova domanda per la realizzazione della piscina pertinenziale in oggetto, a seguito della quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 18/2012 in data 13/08/2012;
- ✓ I lavori sono stati ultimati in data 20/06/2018, così come descritto nella comunicazione inoltrata all'Ufficio tecnico del comune di Sabbio Chiese in data 22/06/2018 prot. 4202.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente

L'unità in esame è inserita dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Sabbio Chiese in zona: "ambiti a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia unifamiliare e/o bifamiliare.

Trattasi di ambiti destinati prevalentemente alla residenza, caratterizzati da tipologie unifamiliari e/o bifamiliari di cui il PGT prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. La zona è normata dall'Art. 21 delle NTA vigenti.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli 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 Desenzano 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 ed agli elaborati grafici agli stessi allegati.

Si precisa, con riferimento alla piscina che negli atti autorizzativi depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese, non è stata rintracciata l'agibilità di tale manufatto, edificato, come precisato con titoli successivi e diversi da quello con il quale è stata realizzato il fabbricato.

La prescrizione e condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità della piscina da parte del Comune, nonché per la sua realizzazione era l'acquisizione dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche o assimilate ai sensi dell'art. 25 del R.R. n° 3/2006; autorizzazione non rintracciata nei documenti depositati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sabbio Chiese. La piscina non risulta inoltre rappresentata nella planimetria catastale del subalterno 3, raffigurante la corte esclusiva e di pertinenza del fabbricato.

Rispondenza catastale

Beni immobili identificati in mappa al Foglio 9 NCT del Sabbio Chiese particella 7822:

- ✓ Subalterno 1 - via San Giovanni,45 – piano S1-T - categoria A/7 - classe 1 –consistenza : 10 vani - rendita catastale € 748,86;
- ✓ Subalterno 2 – via San Giovanni,45 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 49 mq – superficie 58mq – rendita catastale € 50,61.

Elenco documentazione visionata: mappe catastali acquisite tramite visura.

Data verifica catastale: 14.09.2021

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 rispondenza tra quanto rappresentato nelle schede catastali dei beni immobili oggetto di stima e lo stato dei luoghi ad eccezione della tramezza rappresentata tra la cucina, il pranzo e la zona indicata come soppalco, in loco trattasi di "open space".

Verifica della Titolarità**Inquadramento della titolarità**

Titolo di provenienza: atto di donazione in data 11 ottobre 2002 n. 22301/7048 del repertorio del Notaio Defendi Corrado allora di Brescia, debitamente registrato e trascritto a Salò il 30/10/2002 ai nn. 6952/5076.

Quota di proprietà: piena proprietà

OMISSIS

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

✓ **Occupato:** l'abitazione è la residenza dell'esecutata e della sua famiglia.

Condizioni limitanti

X Servitù : servitù di transito pedonale e carraio costituita a favore dei contermini mappali n. 4251,6200,6284 e 1476 da esercitarsi sulla strada già esistente dipartentesi dalla via san Giovanni e corrente lungo il lato sud del mappale n. 4250 e del contiguo mappale n. 6285 e quindi lungo l'intero lato ovest dello stesso mappale n. 6285 oggetto dell'atto di provenienza dei beni.

- Vincoli : no
- Oneri : no
- Pesi : no

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

Nell'atto di provenienza dell'immobile in oggetto, donazione in data 11 ottobre 2002 n. 22301/7048 di repertorio Notaio Corrado Defendi, è contenuta la servitù di transito a carico del lotto sopra al quale è stato realizzato l'immobile in esame nei termini, già specificato e a seguito nuovamente precisati :

... " la servitù di transito pedonale e carraio costituita a favore dei contermini mappali n. 4251,6200,6284 e 1476 da esercitarsi sulla strada già esistente dipartentesi dalla via san Giovanni e corrente lungo il lato sud del mappale n. 4250 e del contiguo mappale n. 6285 e quindi lungo l'intero lato ovest dello stesso mappale n. 6285 oggetto del presente atto".

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

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Salò in data 5 ottobre 2012 ai nn. 5711/819 per la complessiva somma di € 340.000,00 (trecento quarantamila virgola zero euro) a favore di Banca VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (Bs) – C.F.: 00283510170 ed a carico di OMISSIS posta a garanzia di finanziamento di euro 170.000,00 (cento settantamila virgola zero euro) con durata anni 20 concesso con atto in data 25 settembre 2012 n. 3521/2452 di repertorio Notaio Diego Ferrario, debitamente registrato;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Salò in data 18 gennaio 2021 ai nn. 227/19 per la somma complessiva di € 170.000,00 (cento settantamila virgola zero euro) in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia n. 80/2021 del 7 gennaio 2021 a favore di Banca VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (Bs) – C.F.: 00283510170 ed a carico di OMISSIS.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Salò in data 11 maggio 2021 ai nn. 3249/2368 a seguito di verbale di pignoramento immobili n. 2083/2021 del 01 aprile 2021; a favore di Banca VALSABBINA s.c.p.a. con sede in Vestone (Bs) – C.F.: 00283510170 ed a carico OMISSIS.

Al 21/02.2022, data di ultima verifica, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli a carico dei beni immobili oggetto di perizia e della sig.ra esecutata.

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 dei beni immobili sopra descritti e identificati.

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, è necessario valutare ed esaminare i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile oggetto di perizia 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".

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009, ed aggiornato nel 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, altresì, 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 l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura, ed in particolare:

- 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 dei beni immobili oggetto di procedura.

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 delle unità immobiliari oggetto di valutazione è quella attuale, ovvero in essere alla data di valutazione.

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 è ritenuto, per la determinazione del più probabile valore dell'unità immobiliare staggita, procedere con il **metodo del confronto di mercato**.

La metodica del confronto rientra nelle stime pluripara metriche, 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, pertanto, 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

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 di beni immobili come quelli in esame 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:

- **villette monofamiliari e/o bifamiliari con giardino circostante di pertinenza esclusiva.**

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.

Gli immobili in esame ed i comparabili beni inseriti all'interno della medesima zona di mercato immobiliare ed in condizioni d'uso/età (per i fabbricati) simili.

Sostanzialmente gli immobili selezionati per il confronto differiscono per: *superficie, vetustà, condizioni manutentive, livello di piano, esposizione/affacci, dotazione di pertinenze.*

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 mezzera 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 mercato dei beni

Trattasi di appartamento bilocale al piano terra di palazzina condominiale con porzione di giardino di proprietà esclusiva e con autorimessa e annessa cantina al piano seminterrato.

L'immobile è ubicato in zona periferica rispetto al Comune di Sabbio Chiese, Frazione Pavone, zona contraddistinta dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale a monofamiliari e/o bifamiliari e caratterizzati dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino.

L'immobile è occupato quale residenza della sig.ra eseguita e della sua famiglia.

Tenuto conto dei valori correnti in zona per beni immobili aventi caratteristiche simili si fissa il valore di mercato in complessivi € 310.280,00 sulla base dello schema "Analisi Estimativa I" in allegato.

Tale valore corrisponde all'intera quota di proprietà.

Diritto venduto: piena proprietà

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.
- 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 libero mercato	Maggiori oneri vendita forzata	Valore base d'asta
€ 310.280,00	€ 90.272,80	220.000,00

Il valore fissato in € 220.00,00 viene ulteriormente ridotto a € 210.000,00 in virtù delle irregolarità catastali ed autorizzative, specificate nel dettaglio alle pagine 8 e 9, per la rettifica delle quali saranno necessarie verifiche ed elaborate pratiche di correzione/variazione.

9. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne i beni immobili identificati in mappa al Foglio 9 Sezione NCT Comune di Sabbio Chiese (Bs) - Mappale 7822:

- subalterno 1 , via san Giovanni,45 -piani S1 – T - cat. A/7 - classe 1 – consistenza 10 vani –superficie catastale 239,00 mq – totale escluse aree scoperte 230,00 mq - rendita € 748,86;
- Subalterno 2 – via san Giovanni,45 – piano S1 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 49 mq – superficie 58mq – rendita catastale € 50,61.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 310.280,00** diconsi trecentodiecimila/ducentottanta euro.

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 **€ 210.000,00** diconsi Euro duecentodiecimila euro (vedasi analisi estimativa II e nota di cui sopra)

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 ne 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: 11.02.2022

Elenco della documentazione in allegato al rapporto di valutazione

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