

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 531/2022

Giudice delegato: **DOTT. MARCO MARULLO**

### Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

**Arch. PAOLA RESBELLI** C.F. RSBPLA68H50B157K  
Via Monte Grappa 37/A  
Tel +39 030 300713 Cell. 3356815054  
Mail bottiresbelli@inwind.it  
Pec paola.resbelli@archiworldpec.it  
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1783  
Iscritta all'Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia al n. 2929



Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto	21/12/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/01/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/04/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	12/05/2023
Istanza di proroga di 60 giorni	13/04/2023
Nuova data Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25/07/2023

**LOTTO**

Descrizione sintetica	Magazzino/deposito al piano interrato in complesso condominiale, dotato di: n. 3 aperture per accesso carrabile e ampio spazio per la rimessa degli autoveicoli, un vano con ingresso pedonale, un ufficio e un bagno.
Ubicazione	Condominio OMISSIS
Identificativi catastali	OMISSIS, cat. C/2, classe 5, consistenza 121 mq rendita € 293,71  Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a detta unità immobiliare competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni condominiali condivisi con le altre unità immobiliari ubicate nell'edificio (vano scala, disimpegni ai piani, ingresso alla palazzina, accessi a cantine e garage, spazio di manovra, verde comune).
Quota di proprietà	OMISSIS Proprietario unico
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Nessuna
Più probabile valore in libero mercato	<b>€ 40.950,00</b> ( <i>quarantamilanovecentocinquanta/00</i> )
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>€ 36.850,00</b> ( <i>trentaseimilaottocentocinquanta/00</i> )



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità Magazzino/deposito al piano interrato in complesso condominiale accessibile mediante rampa di accesso. A favore si segnala la presenza di n. 3 accessi carrabili, ampio spazio interno provvisto di servizi igienici e di ingresso pedonale autonomo. All'esterno è presente un ampio spazio di manovra. A sfavore si segnala la necessità di effettuare alcune demolizioni per ripristinare la condizione originaria. L'immobile si presenta come uno spazio ampio e funzionale. Nel complesso l'unità è in discreto stato di conservazione.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	No vedi pag. 9
Conformità catastale	No vedi pag. 13
Conformità titolarità	Si vedi pag. 14

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	Si
Spese condominiali arretrate	Si (Allegato n. 14)
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Si vedi pag. 14
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No



## Indice

1.	Fasi – accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell’immobile	7
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	13
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	16
7.	Analisi estimativa	17
8.	Determinazione del valore	21
9.	Dichiarazione di rispondenza	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	24



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**31/01/2023:** accesso in OMISSIS, erano presenti il custode avv. OMISSIS e il padre del proprietario sig. OMISSIS

**20/01/2023:** documenti richiesti all'**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Visure storica.
- Planimetrie catastali.

**24/01/2023:** richiesta al **Notaio** OMISSIS – Atto di compravendita del 16/03/2016 Rep. n. OMISSIS  
- Trascritto il 08/04/2016 nn. OMISSIS

**02/02/2023:** invio al Comune di Brescia tramite **Sportello Telematico Polifunzionale** di Richiesta di accesso agli Atti.

**16/02/2023:** istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, **Ufficio Provinciale di OMISSIS – Ufficio territoriale di OMISSIS :**

- Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di Locazione.

**20/02/2023:** documenti richiesti all'**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS - Servizi catastali:**

- Ispezione ipotecaria.

**20/02/2023:** istanza presso il **Comune di OMISSIS – Settore Servizi demografici – Ufficio Stato Civile** dei seguenti certificati:

- Estratto di matrimonio Sig. ██████████

**20/02/2023:** invio istanza presso il **Comune di OMISSIS – Settore Servizi demografici** per la richiesta del seguente certificato:

- Stato di Famiglia.

**28/02/2023:** accesso agli atti presso il Comune di Brescia.

**02/03/2023:** richiesta all'**Archivio Notarile di OMISSIS** di copia della Convenzione rep. n. OMISSIS Not. OMISSIS.

**03/03/2023:** richiesta all'**Archivio Notarile di OMISSIS** di copia dell'Atto di compravendita rep. n. 29489 Not. OMISSIS.

**07/03/2023:** accesso agli allegati planimetrici relativi agli atti richiesti presso l'Archivio Notarile di OMISSIS.



**22/03/2023:** richiesta da parte del Custode avv. OMISSIS del calcolo di indennità di occupazione a carico dell'attuale affittuario con contratto di occupazione di comodato d'uso gratuito non opponibile;

**25/03/2023:** invio all'avv. OMISSIS del calcolo di indennità di occupazione da proporre all'occupante (Allegato n. 17);

**12/04/2023:** colloquio con il tecnico di turno del Comune di OMISSIS – Ufficio Tecnico per verificare le operazioni di sanatoria.

**12/04/2023:** deposito istanza di proroga.

**15/05/2023:** colloquio con il direttore responsabile del Settore Sportello Unico dell'edilizia e delle attività produttive e attività commerciali.

Si è proceduto quindi:

- alla verifica dello stato dei luoghi;
- alle verifiche esterne ai lotti;
- al rilievo fotografico interno ed esterno



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia OMISSIS  
Comune OMISSIS  
Via OMISSIS  
Civico n. 2

#### Zona

Unità immobiliare collocata in zona nord (2° circoscrizione) di Brescia

#### Mappa geografica

OMISSIS  – Ufficio GIS e Cartografia	OMISSIS
--	---------

#### Destinazione urbanistica dell'immobile

PGT(variante generale approvata il 09/02/2016)

Città di recente formazione Aree residenziali con rilevante presenza commerciale - NTA ART. 81 (V-PR01 TAVOLA DI SINTESI DELLE AZIONI DI PIANO)

#### Tipologia immobiliare

Magazzino/deposito condominiale.

#### Tipologia edilizia del fabbricato

Condominio con autorimesse e/o magazzini al piano interrato con accesso da passo carraio e cortile comuni.



### **Caratteristiche generali del contesto**

Il magazzino/deposito è collocato al piano interrato di un condominio di 5 piani fuori terra, edificato in zona per lo più residenziale, a nord di OMISSIS. L'ingresso carrabile avviene tramite cancello che affaccia su una laterale della OMISSIS A 300 m si trova la fermata della metropolitana.

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

### **DATO IMMOBILIARE**

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

##### ***Caratteristiche generali***

Il magazzino deposito è dotato di n. 3 aperture carrabili con basculante di cui la prima (denominata esternamente n. 8), che s'incontra dopo aver percorso la rampa carrabile, è tamponata all'interno tramite tavolato, la centrale (denominata esternamente n. 9) è apribile, l'ultima (denominata esternamente n. 10) non è apribile. In lato sud, in adiacenza alla rampa di accesso condominiale, vi è un ingresso pedonale con doppia chiusura: una esterna con anta cieca scorrevole in ferro, una interna a battente sempre in ferro. Sul prospetto sud vi sono inoltre due aperture: una luce in corrispondenza del bagno ed una finestra in corrispondenza dell'ufficio, entrambe dotate di inferriate esterne. Nella zona deposito vi è una bocca di lupo con serramento in ferro, sottostante la OMISSIS.

##### ***Distribuzione interna***

Il magazzino/deposito è così composto: ampio spazio per deposito (mq 74,25 calpestabili), atrio con ingresso pedonale (mq 9,08 calpestabili), bagno (mq 1,83 calpestabili) e ufficio (mq 26,18 calpestabili).

##### ***Rivestimenti, dotazioni e impianti***

Non è presente l'impianto di riscaldamento. Il bagno (lavandino più wc con cassetta di scarico esterna a soffitto) è rivestito con piastrelle di cm 25 x 40 di colore chiaro con fasce della stessa dimensione in elementi grigio scuro fino ad una altezza di cm 150. Il pavimento è in laminato formato cm 30 x 60. L'ufficio ha la stessa pavimentazione del bagno e pareti con intonaco civile con rivestimento in tinta chiara e battiscopa. L'atrio d'ingresso ha una pavimentazione in piastrelle color cotto. Lo spazio deposito ha una pavimentazione in battuto di cemento. L'impianto di illuminazione è fuori traccia con neon in tutti gli ambienti tranne che in bagno e nell'atrio dove ci sono plafoniere a parete nel primo e a soffitto nel secondo. I serramenti dell'ufficio sono a doppio vetro ed hanno griglia esterna. Le porte interne sono: tamponate con vetro opaco quelle del vano atrio/ingresso e del bagno, cieca quella di separazione fra il deposito e l'ufficio. Numerose condutture condominiali sono fissate al soffitto dei vari ambienti.

#### **2 – Conclusioni**

L'immobile si presenta come uno spazio ampio e funzionale.  
Nel complesso l'unità è in discreto stato di conservazione.



**Confini** Nord a.u.i.  
Sud rampa carrabile e aiola condominiali  
Est terrapieno sottostante la OMISSIS  
Ovest cortile/spazio di manovra condominiale

**Consistenza**

Rilievo Interno ed esterno  
Diretto in loco

**Data del sopralluogo**

31/01/2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Deposito/Magazzino	126,36	100	126,36
<b>TOTALE</b>			<b>126,36</b> 

**Caratteristiche qualitative**

In sede di analisi per la valutazione del valore si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate in merito alle unità immobiliari:

- 1) ubicazione in zona ben servita dalla rete stradale e a 300 m dalla fermata della metropolitana;
- 2) dimensioni dell'unità ampie;
- 3) presenza di un bagno con finiture buone, anche se privo di riscaldamento;
- 4) aspetto globale estetico e manutenzione sia esterna che interna di discreto livello.

In conclusione trattasi di immobile di discreto livello.



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

<b>Anno di costruzione</b>	dal 1968 (Piano Particolareggiato 1962) altri interventi fino al 1972
<b>Data verifica urbanistica</b>	Accesso agli atti in data 28/02/2023 Colloquio con il tecnico comunale in data 12/04/2023 Colloquio con il Direttore responsabile del Settore Sportello Unico dell'edilizia e delle attività produttive e attività commerciali in data 15/05/2023.
<b>Titoli autorizzativi esaminati</b>	<p><b>Licenza Edilizia n. OMISSIS del 26/08/1968 prot. OMISSIS</b> comprensiva di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Licenza edilizia</li><li>- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato</li><li>- Questionario approvato dalla C.I.E.</li><li>- Elaborati grafici.</li></ul> <p><b>Licenza Edilizia n. OMISSIS voltura del 11/03/1969 U.T. OMISSIS</b> comprensivo di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Licenza edilizia</li><li>- Autorizzazione della voltura</li></ul> <p><b>Provvedimento Contravvenzionale n. OMISSIS</b> Verbalì e conciliazione</p> <p><b>Licenza Edilizia n. OMISSIS del 07/09/1972 prot. OMISSIS varianti esecutive per nuova costruzione</b> comprensiva di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Licenza Edilizia</li><li>- Parere igienico sanitario</li><li>- Risposta Vigili del Fuoco</li><li>- Elaborato grafico</li></ul> <p><b>Abitabilità prot. OMISSIS U.T. OMISSIS</b> comprensiva di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Certificato di abitabilità</li><li>- Autorizzazione del Comune all'uso</li><li>- Visita per concessione abitabilità</li><li>- Parere divisione strade e fognature</li><li>- Nullaosta Vigili del Fuoco</li></ul>
<b>Fonte documentazione visionata</b>	Comune di OMISSIS – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata (Allegato n. 10)



<b>Situazione urbanistica</b>	PGT (variante generale approvata il 09/02/2016) Città di recente formazione Aree residenziali con rilevante presenza commerciale - NTA ART. 81 (V-PR01 TAVOLA DI SINTESI DELLE AZIONI DI PIANO )
<b>Limitazioni urbanistiche</b>	<b>Rif. art. 5 Atto di provenienza rep. OMISSIS del 16/03/2016</b> (Allegato n. 2) con particolare riferimento a:  - <b>Convenzione rep. OMISSIS del 29/12/1962</b> (Piano di lottizzazione) (Allegato n. 11) - <b>Atto di Compravendita rep OMISSIS del 21/07/1962</b> (Allegato n. 11) - <b>Vendita rep. n. OMISSIS del 12/02/1969</b> (Allegato n. 11)
<b>Fonte documentazione</b>	Archivio Notarile di OMISSIS Comune di OMISSIS – Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata

### **Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di OMISSIS si evince quanto di seguito esposto: l'edificio in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito in forza di una prima L.E. del 1968 a cui è seguita una seconda L.E. per voltura nel 1969. Nel 1970 viene richiesta l'Abitabilità, il rilascio della quale viene posticipato al 1973 in quanto nel 1971 viene emanato un Provvedimento Contravvenzionale per modifiche alla costruzione in corso d'opera che hanno incrementato la superficie edificatoria. Tali modifiche hanno riguardato l'eliminazione di una scala condominiale da erigersi su un'area attualmente appartenente all'unità immobiliare oggetto di questo Rapporto. L'ammenda è stata pagata. Viene quindi consegnata una ulteriore L.E. nel 1972 per varianti esecutive alla quale non risultano allegate le nuove planimetrie. Pertanto con riferimento all'*art. 9 comma 1 bis del Testo Unico dell'Edilizia* (Allegato n. 16) la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di codesta Perizia è ottenibile in forza del *Principio di prova* costituito dalle *Informazioni catastali di primo impianto* e dalla *Ricevuta di pagamento del Provvedimento Contravvenzionale n. 6356/71* (Allegato n. 15 ).

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**



La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia e Provincia al nr. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OMISSIS ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica della costruzione e la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

A seguito di contatto con il dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata – Comune di OMISSIS si è appurato quanto segue:

- la destinazione ad ufficio di porzione dell'autorimessa non è consentita in quanto le altezze dei locali sono inferiori ai minimi previsti per tali luoghi dal Regolamento Edilizio;
- il tamponamento di una delle tre aperture verso l'esterno non è consentito;
- non sono presenti negli archivi del comune titoli autorizzativi che attestino la conformità dello stato planimetrico attuale dell'immobile, ma sussistono i documenti necessari a costituire un *Principio di prova*.

Pertanto devono essere previste le operazioni qui di seguito riportate per ricondurre l'immobile in uno Stato di Conformità Edilizia (Allegato n. 12) :

- demolizione della parete che delimita la zona ufficio;
- demolizione del tamponamento in corrispondenza della basculante n. 8;
- stipula di Attestazione di Stato Legittimo (Allegato n. 16) in base al Principio di prova (Allegato n. 15) da parte di tecnico abilitato.

### **Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:**

- Operazioni di demolizione e ripristino      € 1.300,00 (diconsi Euro milletrecento/00)  
(Computo metrico estimativo, Allegato n. 18)
- Attestazione di Stato legittimo      € 1.000,00 (Euro mille/00)  
(valutazione approssimativa)      IVA ed altri oneri esclusi.



**Da tale importo sono escluse:**

- Eventuale deposito notarile dell'Attestazione di stato legittimo.
- Eventuali spese e diritti.

Tale possibilità è stata da me indagata in data 15/05/2023.

**4.2 Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al Catasto fabbricati

OMISSIS  
cat. C/2      classe 5      cons. 121 mq      R. € 293,71

**Elenco documentazione visionata**

Visura catastale - Scheda Planimetrica - Estratto mappa

Date verifiche catastali                      20/01/2023 e 20/02/2023

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia e Provincia al nr. 1629, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare, come verificato durante il sopralluogo (Allegato n. 13).

In particolare possiamo così riassumere le differenze fra situazione attuale ed elaborato catastale:

- nella planimetria catastale non è presente la divisione fra l'attuale ufficio e la zona deposito;
- nella planimetria catastale la basculante n. 8 non è tamponata all'interno.

**Tale mancata corrispondenza non richiede alcun intervento in merito alla planimetria catastale. La planimetria catastale attuale è quella di primo impianto, pertanto è corretta e**



conforme. Gli interventi necessari a ripristinare la conformità catastale sono quelli sopra descritti nel capitolo 4.1 *Legittimità edilizio-urbanistica*.

### 4.3 Verifica della titolarità

<b>Inquadramento della titolarità</b>	OMISSIS In qualità di proprietario per 1/1 Residente in OMISSIS OMISSIS
<b>Titolo di provenienza</b>	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b> <b>Repertorio n. OMISSIS del 16/03/2016</b> Notaio dr. OMISSIS Registrato a OMISSIS addì 07/04/2016 al N. OMISSIS trascritto a OMISSIS il 08/04/2016 Reg. Gen. OMISSIS Reg. Part. OMISSIS (Allegato n. 2)
Usufrutto	NO
Nuda proprietà	NO

### Condizioni limitanti

Servitù	Presenza di tubature relative ad impianti di natura condominiale collocate a soffitto dell'immobile  <b>Atto di Compravendita rep. n. OMISSIS del 21/07/1962</b> (citato nell'Atto di Compravendita Rep. n. OMISSIS Raccolta N. OMISSIS del 16/03/2016 Notaio dr. OMISSIS ) (Allegato n. 11)  <b>Vendita rep. n. OMISSIS n. racc. OMISSIS del 12/02/1969</b> (citato nell'Atto di Compravendita Rep. n. OMISSIS Raccolta N. OMISSIS del 16/03/2016 Notaio dr. OMISSIS ) (Allegato n. 11)  <b>Convenzione rep. n. OMISSIS fasc. n. OMISSIS del 29/12/1962</b> (Piano di lottizzazione) (Allegato n. 11)
Vincoli	NO



Oneri	NO
Pesi	NO
Gravami	Diritto di prelazione a favore del Sig. OMISSIS o suoi successori <i>mortis causa</i> per il riacquisto dell'immobile (Allegato n. 14)

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

<b>Occupato</b>	da affittuario
<b>Tipo di contratto</b>	Comodato Uso gratuito Registrato il 20/07/2021
<b>Scadenza contratto:</b>	indeterminata
<b>Estremi registrazione:</b>	N. OMISSIS serie 3T
<b>Registrati in data:</b>	20/07/2021 antecedente al pignoramento dell'immobile

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

<b>Oneri per la sanatoria</b>	vedi parr. 4.1 e 4.2
<b>Spese condominiali</b>	- arretrati anno 2021 pari a € 625,99 ( <i>diconsi seicentoventicinque/99</i> ) - arretrati anno 2022 pari a € 287,02 ( <i>diconsi duecentottantasette/02</i> ) - spese 2023 da definire a consuntivo (Allegato n. 14)

### **6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

Immobile occupato da affittuario con contratto di comodato ad uso gratuito.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2005 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS  
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 21/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OMISSIS  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico



2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2005 - Registro Particolare 17561 Registro Generale 76413  
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 21/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/04/2016 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 16/03/2016  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in OMISSIS  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare 2217 Registro Generale 13447  
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio OMISSIS del 16/03/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in OMISSIS  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2022 - Registro Particolare OMISSIS Registro Generale OMISSIS

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO OMISSIS Repertorio OMISSIS del 29/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in OMISSIS  
Nota disponibile in formato elettronico



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:



“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

### Assunzioni limitative

//

### Condizioni limitative

//

### 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 dal momento che, trattandosi di deposito/magazzino posto al piano interrato di edificio dotato di n. 5 piani fuori terra, è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'attuale (categoria catastale C/2), in particolare l'immobile potrebbe essere destinato ad autorimessa/e (categoria catastale C/6).

### 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. 2 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

#### X Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

- *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2022*



**- Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2022.**

**Il Listino dei valori degli immobili di OMISSIS e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS, Listino 2022 e all'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2022.*

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino* esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di OMISSIS, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

***Caratteristiche intrinseche***

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

***Caratteristiche estrinseche***

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.



**Listino dei valori degli immobili sulla piazza di OMISSIS e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di OMISSIS.**

Listino 2022

Comune: OMISSIS

Tipo immobile: Produttivo

Categoria: Da ristrutturare (fabbricato edificato entro il 1973 e parzialmente rinnovato in data posteriore senza titolo autorizzativo)

**Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Comune: OMISSIS

Fascia/zona: Semicentrale OMISSIS

Codice di zona: C1

Microzona catastale: n. 4

Destinazione: Produttivo

**Andamento del mercato immobiliare (quarto trimestre 2022)**

Nel quarto trimestre del 2022 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale inverte il segno e registra una diminuzione del -2,1% rispetto allo stesso trimestre del 2021; su un totale di oltre 208 mila transazioni, sono state compravendute quattromila abitazioni in meno rispetto allo stesso periodo del 2021. A livello nazionale, le compravendite di abitazioni diminuiscono maggiormente nei comuni minori (-2,6% e circa 3.800 abitazioni compravendute in meno rispetto al quarto trimestre del 2021), e subiscono una flessione più attenuata nei capoluoghi, (-0,9%, con circa 600 abitazioni compravendute in meno del quarto trimestre del 2021). Le perdite più consistenti si registrano nei comuni minori del Nord-Est con un tasso negativo del 6% . La diminuzione degli scambi è diffusa in tutte le aree del paese con la sola eccezione delle Isole in cui si registra un aumento degli scambi, +5,1%, rispetto al quarto trimestre del 2021, ed in particolare si rileva un picco del 6,2% in corrispondenza dei comuni capoluogo. Al Nord Est e al Centro la variazione negativa è più marcata (rispettivamente -5,1% e -3,8%) mentre al Nord Ovest si attesta a -1,8%, tasso trascinato dalle perdite registrato nei comuni minori (-2,5%). Al Sud, invece, la diminuzione è più lieve, -0,2%, area nella quale si osserva un andamento discorde tra comuni minori che segnano un calo dello 0,7% e capoluoghi che mostrano un rialzo dell'1,2%.





**€ 36.850,00** Più probabile **Valore di mercato in condizioni di**  
(*trentaseimilaottocentocinquanta/00*) **vendita forzata** (valore base d'asta)

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

**€ 40.950,00** *diconsi Euro quarantamilanovecentocinquanta/00*

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

**€ 36.850,00** *diconsi Euro trentaseimilaottocentocinquanta/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'unità produttiva viene così valutato (SN = 111,00 mq)

**111,00 mq x 3,04 €/mese = 337,44 €/mese**

**arrotondato a € 337,00**

**337,00 €/mese** Più probabile **Valore locativo**  
(*euro trecentotrentansette/00*)



## 9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricato dal Tribunale: arch. Paola Resbelli

Iscritta all'Ordine: Architetti della Provincia di Brescia al n. 1783  
CTU n. 2929

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: 08/06/2023



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Elaborati fotografici
2. Atto di provenienza
3. Visura storica per immobile
4. Confini catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Rilievo geometrico
7. Interrogazione per richiesta di registrazione Contratto di locazione
8. Stato di famiglia
9. Estratto atti di matrimonio
10. Documenti reperiti presso Comune di OMISSIS Ufficio Edilizia Privata
11. Documenti reperiti presso Archivio Notarile
12. Diffformità edilizia-urbanistica
13. Diffformità catastali
14. Documentazione proveniente dall'amministratore condominiale: Spese condominiali;  
Diritto di prelazione
15. Principi di prova dello Stato legittimo
16. Estratto dal DPR 380-2001 Testo Unico Edilizia agg. 2020 semplificazioni
17. Calcolo indennità di occupazione
18. Computo metrico estimativo

