

# 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. 638/2021

LOTTO N°2

Giudice delegato:

Dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore precedente:

*Omissis*

Rappresentato dagli Avvocati

*Omissis*

Esecutati:

*Omissis*

In qualità di proprietari

Rappresentato dall'Avvocato

N.N.

Intervenuti alla data di stima

N.N.



**Esperto incaricato****Arch. Luisa Dordoni**

Via del Camposanto, 14 – Bovezzo (Bs)

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail luisa.dordoni@tiscali.it

Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

Arch. Luisa Dordoni

**Date**

Nomina dell'esperto	14 aprile 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04 maggio 2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	13 agosto 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13 settembre 2022

**Identificazione dei lotti****LOTTI****Descrizione sintetica**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate nel Comune di Villa Carcina (Bs) in via Fontane nr 4 e 14, e nel Comune di Manerba del Garda (Bs) in via Catullo e in via Repubblica. Trattasi di immobili con destinazione residenziale ed un negozio per quanto riguarda quelli siti nel comune di Villa Carcina, ed immobili con destinazione residenziale, un'autorimessa e porzioni di aree urbane per quanto riguarda quelli siti nel Comune di Manerba del Garda (Bs).

In seguito al sopralluogo, è stato possibile, visto lo stato di fatto ed in relazione all'utilizzo delle varie unità immobiliari, identificare la seguente suddivisione in lotti:

**IMMOBILI in VILLA CARCINA**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
1	Fg.8 Part.36 Sub.1	A/4	Appartamento PT	Omissis
2	Fg.8 Part.36 Sub.2	C/1	Negozio al piano terra	Omissis
3	Fg.8 Part.36 Sub.3	A/4	Appartamento al PT-1-2	Omissis
4	Fg.8 Part.34 Sub.1	A/4	Appartamento al PT	Omissis
5	Fg.8 Part.34 Sub.2	A/4	Appartamento al PT	Omissis
6	Fg.8 Part.34 Sub.4	A/4	Appartamento al PT	Omissis



**IMMOBILI in MANERBA DEL GARDA**

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
7	Fg.1 Part.7570 Sub.8	A/2	Appartamento al Piano Primo	Omissis
8	Fg.1 Part.7570 Sub.6	A/3	Appartamento al P 1	Omissis
	Fg.1 Part.7570 Sub.13	Area urbana	PT	Omissis

Si procede alla stesura dei relativi Rapporti di Valutazione

**ANALISI ESTIMATIVA LOTTO 2****Identificativi catastali**

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

Sez.Urb. NCT Fg.8 Part.36 Sub.2 via Fontane n.7, piano T, Cat. C/1, classe 3, consistenza mq 32, RC 428,35 Euro	
Quota di proprietà	Omissis
Diritto di proprietà	1/1 Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile (LOTTO 2)

<b>LOTTO 2</b>	
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile
Più probabile valore in libero mercato <b>LOTTO 2</b>	16.000,00 € (sedecimila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) <b>LOTTO 2</b>	<u>13.800,00 €</u> (tredicimilaottocento/00)

**Audit documentale e Due Diligence**

**CONFORMITÀ EDILIZIA**  **Si**  **No**

**CONFORMITÀ CATASTALE**  **Si**  **No**

**CONFORMITÀ TITOLARITÀ**  **Si**  **No**

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

Immobile occupato  **No**  **Si**

Spese condominiali arretrate  **No**  **Si**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  **No**  **Si**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  **No**  **Si**

**Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** Omissis
- **PIGNORAMENTO** Omissis



**Si precisa inoltre :**

Alla data del 12/08/2022, da **“Ispezione Ordinaria”** effettuata alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare** risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico degli esecutati Sigg.ri **Omissis (All. 3)**

**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	12
7.	Analisi estimativa.....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	17
11.	Bibliografia.....	17

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

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 14 aprile 2022: Nomina dell'esperto.
- 04 maggio 2022: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 12 maggio 2022: Richiesta planimetrie catastali
- 19 maggio 2022: Richiesta visure catastali
- Maggio 2022: Richiesta copie atti di provenienza c/o Notai e Archivio Notarile
- 13 Maggio 2022: Presentazione istanza telematica per accesso agli atti al Comune di Villa Carcina (atti ricevuti)
- 19 e 26 maggio 2022: Richiesta accesso agli atti Comune di Manerba del Garda
- 10 giugno 2022: presentazione Istanza Agenzia delle Entrate per ricerca Planimetria catastale immobile sito in Manerba del Garda Fg 1 Mapp.7570 Sub.6 (mancante)
- 11 giugno 2022: Invio raccomandata per Comunicazione data sopralluogo agli esecutati
- 22 giugno 2022: Sollecito al Comune di Manerba per accesso agli atti (superati termini di legge)
- 18 luglio 2022: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Villa Carcina (Bs)
- Dal 19 luglio 2022 al 12 agosto 2022: Stesura perizia di stima
- 12 agosto 2022: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 13 agosto 2022: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

**2. Inquadramento dell'immobile – LOTTO 2 (Fg.8 Mapp.36 Sub2\_VILLA CARCINA)**

Trattasi di unità immobiliare inserita al Piano Terra di un immobile sito in via Fontane a Villa Carcina (località Cogozzo). Detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di ristrutturazione recente. In fase di sopralluogo viene rilevata conformità nei confronti della planimetria catastale. Trattasi di immobile identificato come appartenente ai NAF nel Piano di Governo del territorio del Comune di Villa Carcina, località Cogozzo.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, appartenenti ai mappali 34 e 36 Foglio 8 nel Comune di Villa Carcina, fanno parte di un complesso edilizio composto da abitazione principale, locali di deposito, e locali destinati ad



attività artigianale di trasformazione, solitamente riconducibile ad impresa a conduzione familiare (realtà economica fortemente diffusa sul territorio in questione). Pertanto si procede ad un inquadramento dell'immobile ed analisi del segmento di mercato complessivo, per poi procedere alla singola descrizione delle unità che formano i vari lotti.

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Provincia	<b>Brescia</b>	
	Comune	<b>Villa Carcina</b>	
	Frazione	--	
	Località	<b>Cogozzo</b>	
	Quartiere		
	Via/Piazza	<b>via Fontane</b>	
	Civico n.	<b>14</b>	
	<b>Urbana</b>	<b>X</b>	<b>Centrale</b>
			Semicentrale
			Periferica
<b>Extra-urbana</b>		Agricola	
		Industriale	
		Artigianale	
		Residenziale	

**MAPPA ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole**

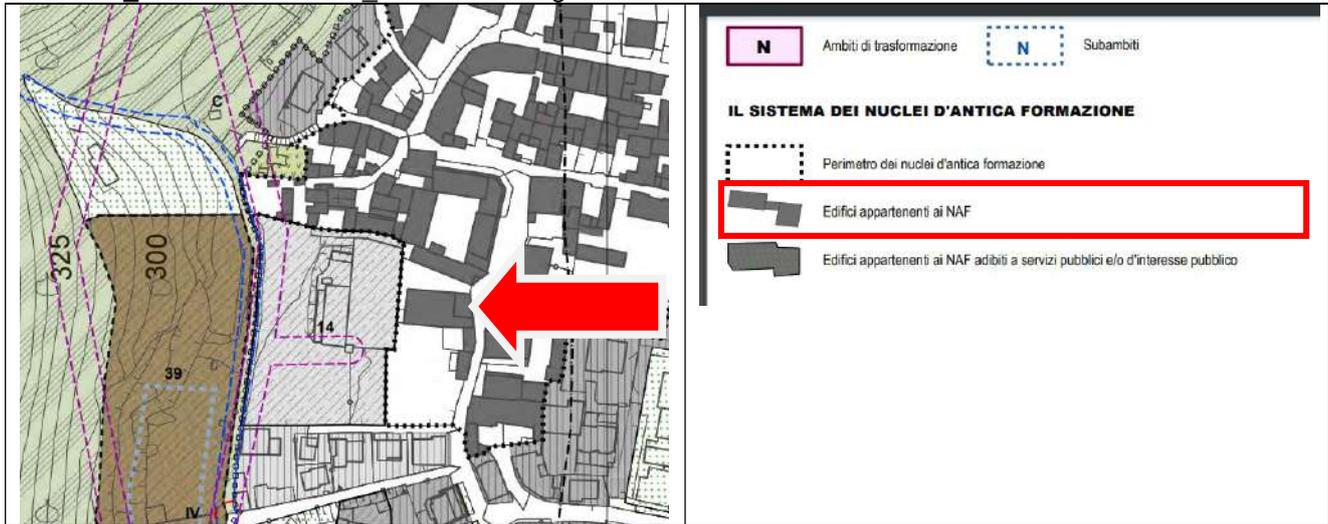


Tavola U681 T01bPdR\_04\_R00



Tavola U626T02NAF01r00

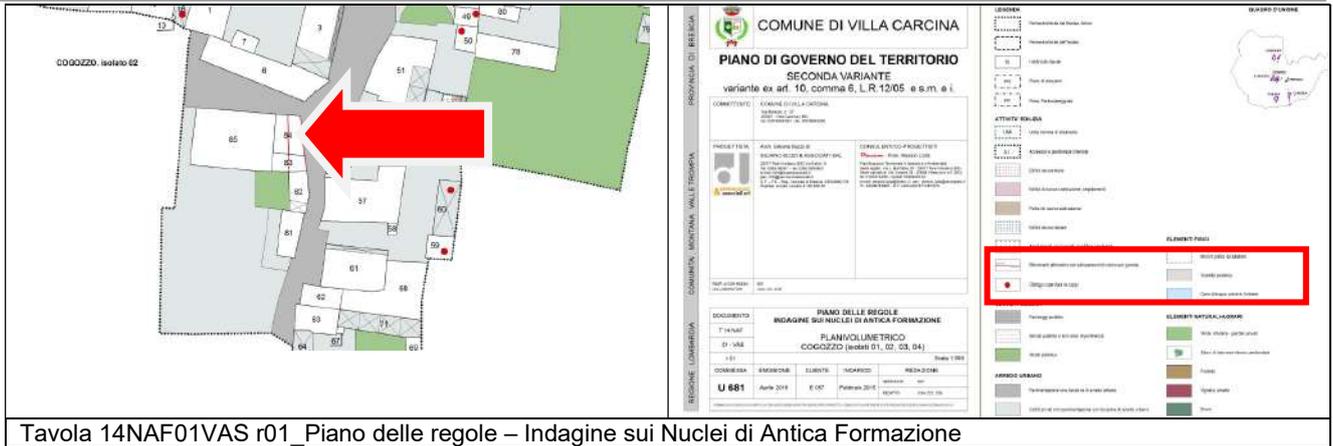


Tavola 14NAF01VAS r01\_Piano delle regole – Indagine sui Nuclei di Antica Formazione

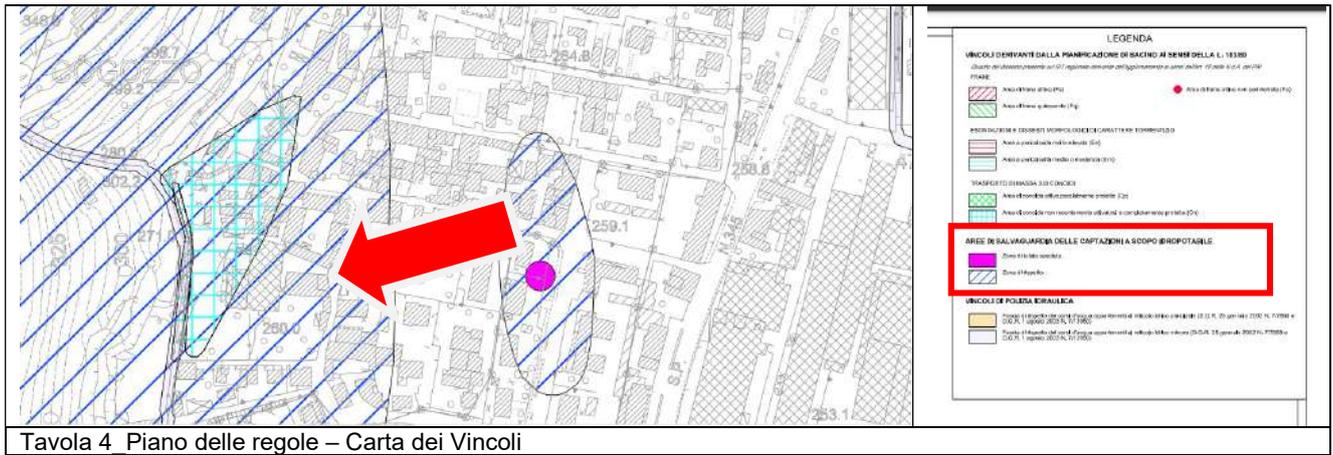


Tavola 4 Piano delle regole – Carta dei Vincoli

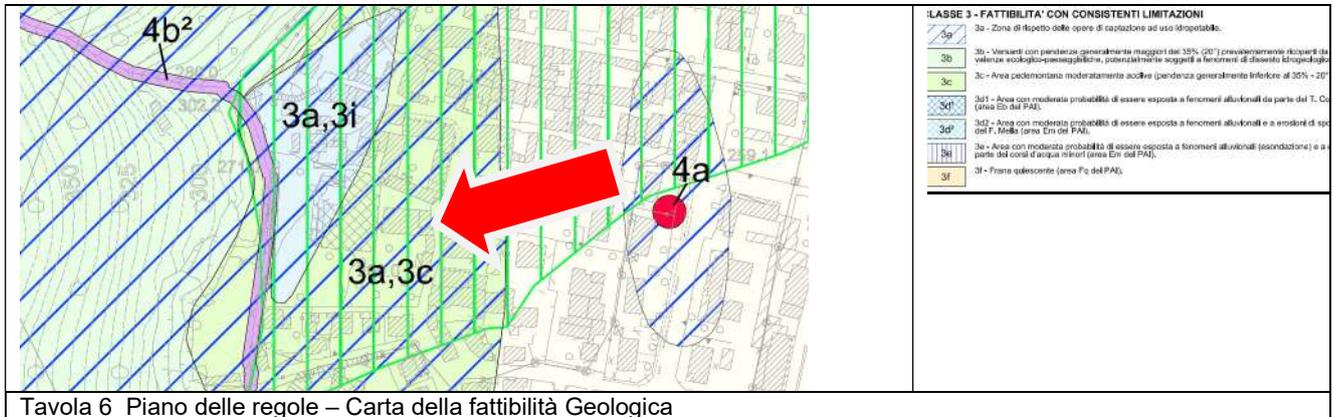


Tavola 6 Piano delle regole – Carta della fattibilità Geologica

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobiliare	X	Libero
	Titolarità terreno	X	Locato Proprietà Convenzione

ESISTENZA VINCOLI		SI
	X	NO

DESTINAZIONE		residenziale
		direzionale- terziario
	X	commerciale
		turistico-ricettivo
		industriale-artigianale
		sportiva agricolo

<b>TIPOLOGIA COSTRUTTIVA- STRUTTURALE DELL'IMMOBILE</b>	<b>X</b>	<b>Muratura</b>	
		Cemento armato ordinario	
		Cemento armato prefabbricato	
		acciaio	
		Legno	
		misto	
<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>	<b>Fabbricato</b>		terreno
		<b>X</b>	<b>fabbricato</b>
			nuovo
			ristrutturato
			seminuovo
		<b>X</b>	<b>usato</b>
	<b>Fabbricato</b>	<b>X</b>	<b>indipendente</b>
			In condominio
	<b>Terreno</b>		residenziale
			direzionale-terziaria
			commerciale
			Turistico-ricettivo
			Industriale-artigianale
		Attività sportiva agricola	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI</b>	<b>X</b>	<b>Fabbricato storico</b>	
		Fabbricato singolo	
		Fabbricato in linea	
		Fabbricato rurale	
		Fabbricato a schiera	
		Fabbricato a corte	
		Fabbricato a torre	
		Fabbricato tipico	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI</b>		Appartamento	
		Appartamento (attico)	
		Appartamento (loft)	
		Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo	
		villa	
		Villino	
		Villetta a schiera	
		Autorimessa (garage/box)	
		Posto auto coperto (fabbricato)	
		Posto auto coperto (tettoia)	
		Posto auto scoperto	
		Cantina (locale di sgombero)	
		Deposito	
	<b>X</b>	<b>Negozi</b>	
	ristorante		
	bar		
	Ufficio		
<b>DIMENSIONE</b>	<b>X</b>	<b>Piccola</b>	
		Media	
		Grande	
<b>CARATTERI DOMANDA E OFFERTA</b>	<b>Lato acquirente</b>	<b>X</b>	<b>privato</b>
			società
			cooperativa
			ente
	<b>Lato venditore</b>	<b>X</b>	<b>privato</b>
			società



			cooperativa
			ente
	<b>Motivo acquisto</b>		prima abitazione
			seconda abitazione
		X	<b>investimento</b>
<b>Intermediari</b>	X	<b>si</b>	
		no	

<b>FORMA DI MERCATO</b>		<i>Concorrenza monopolistica</i>
	X	<b>Concorrenza monopolistica ristretta</b>
		<i>oligopolio</i>
		<i>monopolio</i>
		<i>Monopolio bilaterale</i>

<b>FILTERING</b>	X	<b>assente</b>
		<i>up</i>
		<i>down</i>

<b>FASE DI MERCATO</b>	X	<i>Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)</i>
		<i>Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)</i>
		<i>Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)</i>
		<i>Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)</i>

### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### LOTTO 2 \_Fg.8 Part. 36 Sub. 2

##### Negozi al piano terra

In data 18/07/2022 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali ha partecipato il Sig. *Omissis*.

L'immobile, del quale è facente parte l'unità immobiliare identificata al sub.2, Mapp. 36 Fg.8 è ubicato nel Comune di Villa Carcina (Bs), località Cogozzo, in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT. La destinazione dello stesso è commerciale ed è inserito nel nucleo storico della località, in zona prevalentemente residenziale.

Come da Scheda di Indagine nr 84 Isolato 2 \_Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartenente alla tipologia a cortina, tipica dei nuclei di antica formazione della zona; non vengono segnalate particolari emergenze; viene prescritta **l'eliminazione della saracinesca e la ritinteggiatura unitaria del fabbricato con cromie consone ai nuclei di antica formazione.**

Trattasi di una stanza con destinazione commerciale collocata al piano terra di immobile antico, con accesso da strada e dall'interno della corte appartenente al Mapp.34; struttura in muratura portante e volta a botte, pavimentazione in piastrelle di cemento bi-colore (bianco e bordeaux) posate a scacchiera obliqua. L'unità è da ristrutturare e completamente priva di impianti; da considerare "al rustico". La via prospiciente è di discreto passaggio ed a poca distanza è presente uno slargo con possibilità di parcheggio e/o sosta breve.

Riepilogo superfici:

- Superficie lorda PIANO TERRA: **32,00 mq circa**

<b>CONFINI Alloggio</b>	<b>Nord</b>	Corte interna Mapp. 34
	<b>Ovest</b>	Adiacenza a.u.i. Mapp. 36
	<b>Sud</b>	Adiacenza a.u.i. Mapp. 36
	<b>Est</b>	Affaccio su via Fontane

<b>CONSISTENZA</b>	<b>Rilievo</b>	X	<b>Interno e esterno</b>
			Solo Esterno
	<b>Desunto graficamente da</b>	X	<b>Planimetria catastale</b>
			Elaborato grafico (atto autorizzativo)
			Elaborato grafico (generico)

	Criterio di misurazione	X	<b>SEL – Superficie Esterna Lorda</b>
			SIL – Superficie Interna Lorda
		X	SIN – Superficie Interna Netta
	Data del sopralluogo	18/07/2022	

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE		Fabbricato costruito nel.....
	X	<b>Fabbricato ante '67</b>

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI	<b>ELENCO</b>		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
	Documentazione visionata		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
		<b>Ufficio tecnico del Comune di Villa Carcina (Bs)</b>	
	Data verifica urbanistica	<b>10/06/2022</b>	

SITUAZIONE URBANISTICA	<b>Strumento urbanistico</b>	<b>P.g.t.</b>	
	Convenzione urbanistica		Si
		X	<b>No</b>
	Cessione diritti edificatori		Si
X		<b>No</b>	

LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	<b>Vincoli urbanistici</b>
	X	<b>Vincoli ambientali - geologici</b>
		<i>Vincoli paesaggistici</i>



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina (Bs) in data 10/06/2022 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione in quanto trattasi di immobile edificato ante '67 ed in riferimento al quale non sono state rilevate pratiche edilizio-urbanistiche successive a tale data.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

### LOTTO 2:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 36, Sub.2, via Fontane n.7,P.T, Cat. C/1 cl.3 consistenza 22 mq, RC 428,35 Euro

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa

Data verifica catastale: **19/05/2022**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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:

**Note**



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

TITOLO DI PROVENIENZA	<i>Atto di compravendita Omissis</i>		
	<i>Usufrutto</i>		Si
		X	No
	<i>Nuda proprietà</i>		Si
X		No	

CONDIZIONI LIMITANTI	<i>Servitù</i>		Si
		X	No
	<i>Vincoli</i>		Si
		X	No
	<i>Oneri</i>		Si
		X	No
	<i>Pesi</i>		Si
		X	No
	<i>Gravami</i>		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.1	<i>Occupato</i>		<i>Locato</i>	
		X	<i>Libero</i>	
		<i>Tipo di contratto</i>		
		<i>€/anno</i>		
		<i>Rata</i>		
		<i>Durata in anni</i>		
		<i>Scadenza contratto</i>		
		<i>Estremi registrazione</i>		

I CONTRATTI DI CUI SOPRA		Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- *nessuno*

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

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

- *nessuno*

#### 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.

##### Basi del valore



Viene assunto come base di valutazione il “più probabile valore di mercato” determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell’immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell’immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l’immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)
- L’immobile è collocato in zona semi centrale dell’abitato di Villa Carcina, Comune collocato nella bassa Val Trompia, a circa dieci chilometri dal capoluogo di provincia (Brescia). L’edificio oggetto di stima risulta posizionato in zona identificata come nucleo antico appartenente alla Frazione di Cogozzo (piccolo borgo posto nella zona nord del territorio comunale, sulla sinistra dell’arteria principale che collega la valtrompia al capoluogo cittadino). La dislocazione del borgo, ne garantisce la tranquillità, beneficiando della vicinanza dell’arteria principale di collegamento con il resto della viabilità territoriale sia in direzione di Brescia che verso l’alta Val Trompia. Da segnalare che l’arteria di viabilità urbana principale, sopra citata, risulta essere l’unico modo per percorrere la valle, pertanto caratterizzata da forte intensità di traffico su gomma, anche pesante, nel corso di tutta la giornata lavorativa, con evidenti conseguenze in termini sia di qualità dell’aria che di vivibilità della zona. Attualmente, è in corso la realizzazione di una snodo (che interessa anche il territorio comunale di Villa Carcina) che collegherà la Val Trompia alle principali arterie della zona centrale del nord Italia (autostrada A4, A35 BreBeMi, “corda molle”).

Relativamente ai trasporti pubblici è servito da autobus di linea extra-urbana la cui fermata si trova a circa 500 mt (7 min a piedi).

Circondato in prevalenza da immobili con destinazione residenziale; è presente anche qualche attività commerciale e/o artigianale.

Dal punto di vista dei servizi, nella frazione di Cogozzo sono presenti e comodamente raggiungibili la scuola primaria, gli esercizi commerciali e gli uffici principali (quali posta, banca, municipio, ecc.) mentre per scuole secondarie è necessario spostarsi verso nordo della valle (Sarezzo, Gardone Val Trompia, Lumezzane) o verso il capoluogo (Brescia).

**Assunzioni limitative**

- Nessuna

**Condizioni limitative**

- Nessuna

**Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.	<b>Si</b>
	No

**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 criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall’Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell’unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle planimetrie catastali.



**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ'**

	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Sup. commerciale</i>
<b>PIANO TERRA</b>	Negoziò	32,00 mq	32,00 mq x 1,00 = <b>32,00 mq</b>
	Area cortiliva esclusiva		
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE = 32,00 mq</b>			

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili commerciali assimilabili all'oggetto di stima: **500,00 €/mq**

**CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:**

- LOTTO 2\_ IMMOBILE con dest. COMMERCIALE:

*Negoziò:*

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 32,00 mq x **500,00 €/mq** = 16.000,00 €

**TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO** 16.000,00 €

**CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI 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:

N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	16.000,00	1.600,00	160,00	160,00	1440,00	1.500,00	19.260,00	- 20,37%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (4%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(428,35+5%) x120] = 53.972,1	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	16.000,00	4.857,49	640	21.497,49	- 34,35 %

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 20,37% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 34,35% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **13,98 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

**VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1**

= VALORE di MERCATO x 94,77 % = 16.000,00 x 86,02% = 13.763,20 € approssimabile a **13.800,00 €**



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 36, Sub.2, via Fontane n.7,P.T., Cat. C/1, cl.3, consistenza 22 mq, RC 428,35 Euro

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

- **€ 16.000,00** (diconsi *Euro sedicimila/00*)

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

**TOTALE** approssimabile a **13.800,00 €** (diconsi *euro tredicimilaottocento/00*)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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

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

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 12/08/2022



## Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Planimetrie, estratto mappa Fg.8 Part. 36 Sub.2, *Omissis*
3. *Omissis*.

## 10. Bibliografia

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

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

*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*





Foto 1\_ Vista immobile da via Fontane



Foto 2\_ Vista accesso da corte su Mapp.34



Foto 3\_ Vista ingresso su via Fontane



Foto 4\_ Vista verso ingresso su Mapp.34



Foto 5\_ Vista interna



Foto 6\_ Vista interna





Foto 7\_ Vista interna



Foto 8\_ Vista interna verso ingresso su via Fontane



Foto 9\_ Vista corte Mapp.34



Foto 10\_ Vista accesso da corte su Mapp.34



---

## ALLEGATO 2





N=5055000

E=1592800

19-Mag-2022 8:25:22  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Protocollo pratica T12442/2022

Comune: (BS) VILLA CARCINA  
Foglio: 8

1 Particella: 36

MODULARIO  
F. Cat. S.T. - N. 481



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

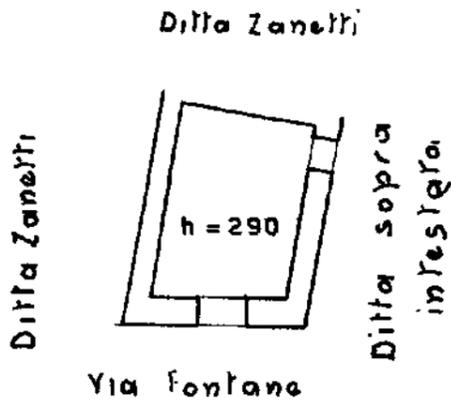
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLA COGOZZO Via Fontane 6

Ditta GHIZZARDI VIGILIO e BONAVENTURA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (\*) Tecnico Erariale di Brescia  
(\*) Tecnico Erariale o del Comune

## PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12. 2. 1955  
PROT. N° 4756

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Donnenico Marianini  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Brescia

DATA

Firma: Donnenico Marianini

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO