

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. 40/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore Procedente

Banca Popolare di Sondrio SCPA

con Sede in Sondrio
Piazza Garibaldi n. 16
C. F. 00053810149

Rappresentato dall'Avvocato

Mario Bellicini

con studio in Via Lorenzetti n. 3
25047 Darfo B.T. (Brescia)
Tel. +39 0364 532146 Fax +39 0364 526434
Pec avvmariobellicini@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

Omissis

in qualità di Proprietario
con sede in xxx

Esperto incaricato

Ing. Fausta Magnaghi Gambi

Via M. Cerutti 59 - 25017 Lonato del Garda (Bs)
C.F. MGN FST 59R65 F205W
Tel. +39 030 9132105
Fax +39 030 2810964
E mail fmgambi@alice.it
Pec fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1829
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia
n. 672



Date

Nomina dell'esperto	4 Luglio 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19 Luglio 2018

Identificazione della proprietà

Descrizione sintetica

Negoziato a piano terra e porzione di fabbricato ai piani terra, primo e secondo con terrazza al piano terzo - da ristrutturare

Ubicazione

xxx (Bs) - Via xxx

Identificativi catastali

1 - Unità Immobiliari

- Sez. SFE, foglio 10, part. 60, sub. 7, categoria C/1, cl. 5, consistenza 48 mq., superficie catastale 55 mq., rendita catastale Euro 1.001,51, piano T;

Unità immobiliare così identificata a seguito di presentazione presso l'NCEU di Brescia della Denuncia di Variazione per Fusione e Ristrutturazione del 09.07.2001 prot. n. 275020 in atti dal 09.07.2001 (n. 14095.1/2001)

- Sez. SFE, foglio 10, part. 60, sub. 12, categoria A/2, cl. 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 330 mq. (totale escluse aree scoperte 308 mq.), rendita catastale Euro 1.010,96, piano T, 1, 2 ,3;

Unità immobiliare così identificata a seguito di presentazione presso l'NCEU di Brescia della Denuncia di Variazione nel Classamento del 11.10.2011 prot. n. BS0491893 in atti dal 11/10/2011 - Variazione di Classamento (n. 231488.1/2001) e

Denuncia di Variazione per Rettifica Grafica - Divisione Distribuzione degli Spazi Interni del 11.10.2010 prot. n. BS0321276 in atti dal 11.10.2010 (n. 39733.1/2010) e

Denuncia di Variazione per Fusione e Ristrutturazione del 09.07.2001 prot. n. 275020 in atti dal 09.07.2001 (n. 14095.1/2001)

- Sez. SFE, foglio 10, part. 60, sub. 16, categoria A/2, cl. 2, consistenza 16 vani, superficie catastale 326 mq. (totale escluse aree scoperte 326 mq.), rendita catastale Euro 1.198,18, piano T, 1;



Unità immobiliare così identificata a seguito di presentazione presso l'NCEU di Brescia della Denuncia Variazione nel Classamento del 11.10.2011 prot. n. BS0491893 in atti dal 11/10/2011 Variazione di Classamento (n. 231488.1/2001) e

Denuncia di Variazione per Rettifica Grafica - Divisione Distribuzione degli Spazi Interni del 11.10.2010 prot. n. BS0321278 in atti dal 11/10/2010 (n. 39735.1/2010) e

Denuncia di Variazione per Divisione del 06.08.2010 prot. n. BS0251364 in atti dal 06.08.2010 Divisione (n. 30078.1/2010) e

Denuncia di Variazione per Fusione e Ristrutturazione del 09.07.2001 prot. n. 275020 in atti dal 09.07.2001 (n. 14095.1/2001)

Le unità immobiliari sono così identificate catastalmente anche a seguito di Variazione del 09.11.2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero fabbricato, nella mappa catastale, insiste sulle particelle 60 e 82 del foglio 910 ma si precisa che la particella 82 è identificata solo nella mappa e non compare nelle visure catastali.

Alle unità immobiliari competono i seguenti accessori di natura condominiale:

- Sez. SFE, foglio 10, part. 60, sub. 15, piano T: androne e corte - bene non censibile comune ai sub. 12 e 16
- Sez. SFE, foglio 10, part. 60, sub. 18, piano T, 1, 2, 3: ingresso al PT, vano scala da PT a P3 e disbrigo al P2 - bene non censibile comune ai sub. 12, 16 e 17

Quota di proprietà

quota di proprietà per l'intero

Diritto di proprietà

Dall'atto a rogito del Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona si rileva che la società Omissis è divenuta proprietaria degli immobili oggetto di valutazione a seguito di atto di Compravendita in data 24 Novembre 2010 - Repertorio n. 67576 e Raccolta n. 14768 e registrato a Brescia 2 in data 11 Dicembre 2010 al n. 7339 S.1T.

Divisibilità dell'immobile

Nello stato di fatto in cui si trova si ritiene che la porzione di immobile oggetto di valutazione, e che fa parte di un fabbricato in condominio, non sia attualmente divisibile ma sarà possibile una eventuale suddivisione in più unità immobiliari in un progetto di ristrutturazione che potrà anche ricomprendere l'intero fabbricato di cui la restante porzione è di altro proprietario.



Più probabile valore in libero mercato

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova e la sua localizzazione nonché, svolte le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile ed eseguiti i conteggi delle superfici, si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

indicazioni OMI €/mq. Comune di xxx (Bs) - Anno 2018 - Semestre 1 - Residenziale centro storico - Abitazioni civili

- *stato conservativo normale* da un minimo di € 2.150,00 ad un massimo di € 2.600,00

- *stato conservativo ottimo* da un minimo di € 2.750,00 ad un massimo di € 3.300,00

Commerciale centro storico - Negozi

- *stato conservativo normale* da un minimo di € 1.350,00 ad un massimo di € 2.000,00;

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. di circa € 900,00 per un negozio da ristrutturare e valori da un minimo di € 1.900,00 ad un massimo di € 3.300,00 per gli appartamenti.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una possibile vendita, di adottare un valore al mq. di € 850,00 per il Sub. 7 - negozio a piano terra ed un valore al mq. di € 980,00 per i sub. 12 e 16 a destinazione residenziale tenuto conto di un costo di ristrutturazione minimo al mq. di circa € 1.200,00 - 1.500,00.

Sub. 7

Superficie commerciale	mq.	80,17
Valore stimato al mq. in	€	850,00
Importo complessivo:	mq.	80,17 x € 850,00 = € 68.144,50

Valutazione ⇒ € 68.150,00=

Sub. 12

Superficie residenziale	mq.	333,78
Valore stimato al mq. in	€	980,00
Importo complessivo:	mq.	333,78 x € 980,00 = € 327.104,40



Valutazione ⇒ € 327.100,00=

Sub. 16

Superficie residenziale mq. 266,94

Valore stimato al mq. in € 980,00

Importo complessivo: mq. 266,94 x € 980,00 = € 261.601,20

Valutazione ⇒ € 261.600,00=

Valutazione complessiva ⇒ € 656.850,00=

(Euro seicentocinquantaseimilaottocentocinquanta/00)

La misurazione delle superfici dell'immobile è stata svolta con rilievo metrico e sono da considerare equivalenti alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 15% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzosa.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 656.850,00 - 15% = € 558.322,50=

Valutazione ⇒ € 558.300,00= (Euro cinquecentocinquantottomilatrecento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale e la zona di ubicazione dell'immobile stesso nonché il grado di commerciabilità, si può definire fra basso e discreto.

Audit documentale e Due Diligence

- | | | | |
|-----------------------|--|--|----------------|
| Conformità edilizia | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No | vedi pagina 17 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | |



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input 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	vedi pagina 17,19
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 15

Assunzioni e condizioni Limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Alessandro Seriola in Breno (Bs), emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 10, part. 60 sub. 7, 12, 16 e relative pertinenze ed accessori

- ▶ Compravendita del 24.11.2010 - Repertorio n. 67576 e Raccolta n. 14768 e trascritto a Salò il 14.12.2010 - Registro Particolare 5360 e Registro Generale 8381 - Notaio Luigi Mazzola Panciera Di Zoppola Bona
- ▶ Iscrizione del 15.12.2010 - Registro Particolare 1805 e Registro Generale 8384
Pubblico ufficiale Luigi Mazzola Panciera Di Zoppola Bona - Repertorio n. 67577/14769 del 24.11.2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
- ▶ Iscrizione del 30.05.2013 - Registro Particolare 473 e Registro Generale 3179
Pubblico ufficiale Ambrosini Francesco - Repertorio n. 985/611 del 29.05.2013
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario



- ▶ Iscrizione del 14.11.2017 - Registro Particolare 946 e Registro Generale 7306
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 2450 del 02.04.2015
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ▶ Trascrizione del 22.01.2018 - Registro Particolare 3955 e Registro Generale 6207
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio 111/2018 del 09.01.2018
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobil



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	9
2.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	11
3.	Audit documentale e Due Diligence	15
3.1	Legittimità edilizia - urbanistica	15
3.2	Rispondenza Catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	17
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	18
6.	Analisi estimativa	20
7.	Riepilogo dei valori di stima	20
8.	Dichiarazione di rispondenza	21
9.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	22



1. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	xxx
Via	xxx
Civico	x

Mappa Geografica

Google Maps



Destinazione Urbanistica dell'immobile Residenziale e Commerciale

Tipologia immobiliare Fabbricato usato

Tipologia edilizia unità immobiliari Immobile in condominio

Caratteristiche generali dell'immobile

Dagli atti visionati presso il Comune di xxx si rilevano le seguenti caratteristiche dell'immobile in oggetto

Murature portanti: in mattoni pieni e malta cementizia

Murature non portanti: in mattoni forati da cm. 8

Solai: in cotto armato

Tetto: lastrico solare

Infissi esterni: legno e vetro singolo, tapparelle

Infissi interni: in legno e legno e vetro

Pavimenti e rivestimenti: in piastrelle di ceramica

Finiture: tinteggiatura

Allaccio alla fognatura

Gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico necessitano di un completo rifacimento e messa a norma

Caratteri domanda e offerta Lato acquirente: Privato e Società

Fase del mercato immobiliare in lenta ripresa ma con i prezzi ancora in calo per gli immobili non nuovi



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Dato immobiliare

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare, sito in via xxx a xxx, consta di

- subalterno 7: negozio al piano terra con due grandi vetrine che si affaccia sulla via xxx con ampio locale adiacente sul retro
- subalterno 12: porzione di fabbricato composto da
 - portici e cantina e sottoscala al piano terra
 - una cucina, due bagni, due ripostigli, corridoio, tre stanze, un balcone ed una terrazza al piano primo
 - due bagni, due ripostigli, corridoio e quattro stanze al piano secondo
 - terrazza al piano terzo
- subalterno 16: porzione di fabbricato composto da
 - cucina, cantina, tre ripostigli e tre stanze al piano terra
 - corridoio, due bagni ed otto stanze al piano primo

Il complesso immobiliare è situato nel centro storico del paese ed è una costruzione edificata antecedentemente al 1967 ed oggi si presenta con segni di degrado e di usura causati dal tempo.

In particolare, in alcuni punti, i solai presentano flessioni e le pareti manifestano segni di infiltrazioni.

Pertanto, si ritiene necessaria una globale ristrutturazione dell'intero immobile che permetterebbe, oltre al consolidamento ed al ripristino delle caratteristiche tecnico-statiche e l'isolamento dagli agenti atmosferici, una migliore e più funzionale redistribuzione degli spazi interni per un ottimale utilizzo abitativo.

Si precisa che dall'atto di acquisto emerge che le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio e, pertanto, è dovuto il rispetto delle relative disposizioni in materia condominiale. Inoltre, i subalterni 17 e 14 sono di altra proprietà e vi si accede mediante la scala condominiale attraverso la corte.

La corte è però di competenza dei subalterni 12 e 16, pertanto, alla stipula dell'atto di compravendita, le parti davano e prendevano atto che, per destinazione del padre di famiglia, veniva a costituirsi un diritto di servitù di passaggio esclusivamente pedonale sulla corte finalizzata



all'accesso a dette unità immobiliari che verrà a decadere e si estinguerà il giorno in cui alle unità immobiliari verrà attribuita una quota di proprietà millesimale di detta corte.

Le spese e tasse per l'intestazione di detta quota saranno a carico delle parti in pari misura.

Dalla documentazione ottenuta dall'ufficio Ragioneria/Tributi gli immobili in oggetto sono stati dichiarati vuoti e privi di allacci alle reti nel 2013 ed inagibili dal 2014.

Dalle planimetrie catastali emerge che non sono stati riportati, per il subalterno 12, la scala di collegamento al lastrico solare ed il relativo manufatto di copertura.

Si precisa che, all'atto del primo sopralluogo, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile in oggetto e, pertanto, è stato necessario richiedere la nomina del custode ed una proroga per poter espletare l'incarico ricevuto.

Identificazione catastale

Comune Censuario xxx

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Sezione Urbana SFE Foglio 10

Particella 60

Subalterni 7, 12,16

Confini Nord Via xxx

Sud Particella 56

Est Via xxx

Ovest Particella 61

Consistenza

Rilievo interno

Diretto in loco Collaboratore Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 26 Ottobre 2018

Criterio di misurazione SIN



Calcolo superfici di proprietà

Sub. 7

Superficie commerciale mq. 80,17 x coeff. = 1 ⇒ mq. 80,17

Superficie commerciale mq. 80,17

Sub. 12

Superficie principale

P1 mq. 158,22 x coeff. = 1 ⇒ mq. 158,22

P2 mq. 126,99 x coeff. = 1 ⇒ mq. 126,99

Superfici secondarie

portico PT mq. 23,69 x coeff. = 0,35 ⇒ mq. 8,29

portico e cantina PT mq. 27,98 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 13,99

terrazza P1 mq. 35,42 x coeff. = 0,35 fino a 25 mq.,
eccedenza x coeff. = 0,10 ⇒ mq. 10,29

lastrico solare P3 mq. 122,54 x coeff. = 0,25 fino a 25 mq.,
eccedenza x coeff. = 0,10 ⇒ mq. 16,00

TOTALE mq. 333,78

Superficie commerciale mq. 333,78

Sub. 16

Superficie principale

PT mq. 137,36 x coeff. = 1 ⇒ mq. 137,36

P1 mq. 129,58 x coeff. = 1 ⇒ mq. 129,58

TOTALE mq. 266,94

Superficie commerciale mq. 266,94

Sub. 7 - Sub. 12 - Sub. 16

Totale superficie commerciale e residenziale mq. 600,72



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Terra - Primo - Secondo - Terzo

Ascensore Assente

Impianti in dotazione: necessitano di rifacimento completo

Manutenzione fabbricato Minimo

Manutenzione unità immobiliare Minima

Inquinamento

Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

Luminosità dell'immobile Media

Panoramicità dell'immobile Media



3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato antecedente al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

► Pratica Edilizia n. 14 - Licenza di Costruzione del 24 Febbraio 1962

Agibilità Presente: Certificato di Abitabilità del 15.04.1963

Documentazione visionata: Licenza di Costruzione sopra elencata

Planimetrie

Relazione tecnica

Certificato di Abitabilità sopra elencato

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di xxx a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Data verifica urbanistica 10.10.2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 16.11.2011 e successiva rettifica approvata con Delibera del Consiglio n.47 del 27.11.2014

Convenzione Urbanistica No

Limitazioni urbanistiche

L'area censita al foglio n. 10 del Catasto Fabbricati - Mappale n. 60 censuario di xxx è compresa in "Nuclei di Antica Formazione"

Per quanto riguarda la fattibilità geologica per le azioni di piano e reticolo idrico minore nonché delle aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità gli interventi edificatori sono soggetti alle prescrizioni degli articoli 9 e 54 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di xxx ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'immobile oggetto di stima

3.2 Rispondenza Catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 10 - Sezione Urbana SFE - Particella 60

Sub. 7	Cat. C/1	Cl. 5	Cons. 48 mq.	Sup. cat. 55 mq.	Rendita € 1.001,51
Sub. 12	Cat. A/2	Cl. 2	Cons. 13,5 vani	Sup. cat. 330 mq.	Rendita € 1.010,96
Sub. 16	Cat. A/2	Cl. 2	Cons. 16 vani	Sup. cat. 326 mq.	Rendita € 1.198,18

Documentazione ottenuta telematicamente da Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali

Elenco documentazione visionata	Visura storica per immobile
	Schede catastali
	Elaborati planimetrici
	Estratto mappa
Data verifica catastale	10.10.2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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'immobile per le seguenti motivazioni:

non sono presenti nella planimetria del subalterno 12 la scala di collegamento al lastrico solare ed il relativo manufatto di copertura

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo atto : Compravendita
- Notaio : Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona
- Data atto : 24.11.2010
- Repertorio : 67576
- Raccolta : 14768
- Estremi Trascrizione : Registrato a Brescia 2 il 11.12.2010 al n. 7339 1T

Quota di proprietà Proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù: servitù di passaggio pedonale sulla corte

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo l'immobile è libero



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

- ◆ Ipoteca Volontaria iscritta a Salò in data 15.12.2010 - Registro Particolare 1805 - Registro Generale 8384 derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito con atto in data 24.11.2010 - Rep. n. 67577/14769 - Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni
- ◆ Ipoteca Volontaria iscritta a Salò in data 30.05.2013 - Registro Particolare 473 - Registro Generale 3179 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 29.05.2013 - Rep. n. 985/611 - Notaio Francesco Ambrosini a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni
- ◆ Ipoteca Giudiziale iscritta a Salò in data 14.11.2017 - Registro Particolare 946 - Registro Generale 7306 derivante da Decreto ingiuntivo Rep. n. 2450 del 02.04.2015 - Tribunale di Brescia a favore del signor xxx
- ◆ Pignoramento immobiliare trascritto a Salò in data 22.01.2018 - Registro Particolare 299 - Registro Generale 399 a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni

Spese condominiali arretrate No

Ambiti in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dalla dichiarazione ottenuta dall'Ufficio Ragioneria e Tributi del Comune di xxx, di seguito si riporta la situazione tributaria della Società Omissis per gli importi dovuti ai fini IMU e TASI relativi agli immobili oggetto di stima.

“Dal 2014 gli immobili sono stati dichiarati inagibili e, pertanto, i tributi IMU e TASI hanno usufruito della riduzione del 50% della base imponibile.

Per quanto riguarda la Tassa rifiuti, gli immobili in oggetto sono stati dichiarati vuoti e privi di allacci alle reti nel 2013 e, pertanto, non risultano debiti relativi al servizio”.



I.M.U.

ANNO	DOVUTO	VERSATO	DIFFERENZA	TOT. ACCERTATO (comprese sanzioni e interessi)	PROT. E DATA PROT.	DATA NOTIFICA
2010	156,17	0,00	156,17	210,00	3463 del 23/04/2013	04/06/2013
2011	1.874,00	0,00	1.874,00	2.495,00	3463 del 23/04/2013	04/06/2013
2012	4.246,83	0,00	4.246,83	5.601,00	7126 del 20/09/2013	03/10/2013
2013	4.246,83	0,00	4.246,83	5.719,00	7971 del 03/11/2015	16/11/2015
2014	2.273,56	0,00	2.273,56	2.973,00	7245 del 27/07/2016	22/08/2016
2015	2.273,56	1.153,03	1.120,53	1.459,00	7245 del 27/07/2016	22/08/2016
totale accertamenti	15.070,95	1.153,03	13.917,92	18.457,00		
2016	2.273,56	0,00	2.273,56			
2017	2.273,56	0,00	2.273,56			
2018	2.273,56	0,00	2.273,56			
totale da accertare	6.820,68	0,00	6.820,68			

T.A.S.I.

ANNO	DOVUTO	VERSATO	DIFFERENZA	TOT. ACCERTATO	PROT. E DATA PROT.
2014	€ 343,00	€ -	€ 343,00		
2015	€ 172,00	€ 87,00	€ 85,00		
2016	€ 172,00	€ -	€ 172,00		
2017	€ 172,00	€ -	€ 172,00		
2018	€ 172,00	€ -	€ 172,00		
	€ 1.031,00	€ 87,00	€ 944,00		



6. Analisi estimativa

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia dell'immobile staggito sia quella attuale.

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 n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di xxx zona cento storico

7. Riepilogo dei valori di stima

Immobili sito in xxx - Via xxx nn. x

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 10 - Sezione SFE - Particella 60

Sub. 7	Cat. C/1	Cl. 5	Cons. 48 mq.	Sup. Cat. 55 mq.	Rendita € 1.001,51
Sub. 12	Cat. A/2	Cl. 2	Cons. 13,5 vani	Sup. Cat. 330 mq.	Rendita € 1.010,96
Sub. 16	Cat. A/2	Cl. 2	Cons. 16 vani	Sup. Cat. 326 mq.	Rendita € 1.198,18

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 656.850,00=**

(Euro seicentocinquantaseimilaottococinquanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 558.300,00=**

(Euro cinquecentocinquantottomilatrecento/00)



8. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del
Tribunale di Brescia al n. 672

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 né 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

Data rapporto valutazione: 05 Gennaio 2019

