

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. 505/2018

Giudice delegato

DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

Creditore procedente

UBI BANCA S.P.A.
Sede Piazza V. Veneto, 8 – Bergamo -C.F. e PI 03053920165

Rappresentato dall'Avvocato

MICHELE BONETTI
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, 1 - 25122 Brescia
Tel. 030.3773585 030.2400868 e fax 030.2898406
Pec: michele.bonetti@brescia.pecavvocati.it

Esecutato

OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. CHIARA SAVOLDI
Con studio in Brescia, Via Rocca d'Anfo, 21
Tel 030.3756398
E mail: chiarasavoldi@studiometroquadro.it
Pec: chiara.savoldi@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1762

Timbro e firma



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Chiara Savoldi".



DATE

Nomina dell'esperto	09/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	25/01/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/02/2019

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON CANTINA IN SALO' (BS)

Descrizione sintetica	appartamento al piano quinto con cantina al piano secondo	
Ubicazione	Via A. Landi, 7 – Salò (Brescia)	
Identificativi catastali	Sez. SAL, foglio 16 particella 5395, subalterno 18 , piano 5-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 80 mq., superficie catastale escluse le aree scoperte 73 mq., rendita euro 695,93	
Quota di proprietà	OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2.	
Diritto di proprietà	OMISSIS1/2 in piena proprietà OMISSIS 1/2 in piena proprietà (coniugata in regime di comunione dei beni, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; tuttavia nell'atto di provenienza il bene è stato escluso dalla comunione legale dei beni)	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE		€. 197.800,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta		€. 170.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

I beni sono situati in un condominio sito in via A. Landi 7 a Salò, a breve distanza dal centro storico del paese, in una zona prevalentemente residenziale a particolare vocazione turistica, nelle vicinanze dai servizi principali dello stesso, ben collegata da rete viaria e infrastrutture al capoluogo di provincia.

L'appartamento è un trilocale ubicato al piano quinto di uno dei tre corpi di fabbrica di un complesso residenziale articolato su sette livelli, che per le parti seminterrate sono occupati da autorimesse, cantine e locali tecnici; lo completa una cantina a piano secondo (al quale si accede dal vano scala interno comune).

L'appartamento dispone, secondo il regolamento condominiale, di un posto auto non assegnato nella corte comune.

Le unità immobiliari sono in buone condizioni manutentive, sebbene datate con necessità di parziale ristrutturazione.

Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si in assenza di titolo
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	X Si



Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Completezza documentazione art. 567 c.p.c. No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si

Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 16.06.2005 al n. 112424/18724 del repertorio del Notaio Giovanni Pedrazzi di Gavardo (BS), iscritta a Brescia il 21.06.2005 al n. 4726/981 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia c.f. 03480180177, somma iscritta €. 240.000,00 somma capitale €. 120.000,00, durata 19 anni e 11 mesi, contro le signore OMISSIS gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 04.09.2017 al n. 8165, iscritta a Brescia il 25.10.2017 al n. 6887/886 a favore di CASSA RURALE GIUDICARIE VALSABBIA E PAGANELLA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A.R.L. con sede in Storo (TN) c.f. 00158520221, somma iscritta €. 40.000,00 somma capitale €. 30.353,54, contro le signore OMISSIS gravante, tra gli altri, il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 16.05.2018 rep. n. 5759/2018, trascritto in data 31.05.2018 al n. 3584/2625 a favore di UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo c.f. 03053920165, contro le signore OMISSIS gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno.



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
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	12
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa.....	16
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	21



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 09.08.2018 mi veniva notificata dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 11.10.2018 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia ho accettato l'incarico e prestato il giuramento;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 11.10.2018 ho controllato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, verificando le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e le visure storica telematiche presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali.
- In data 12.10.2018 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Il sopralluogo presso l'immobile in Salò è stato effettuato in data 07.11.2018 alla presenza della sig.ra OMISSIS;
- In data 07.11.2018 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salò – Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di valutazione.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

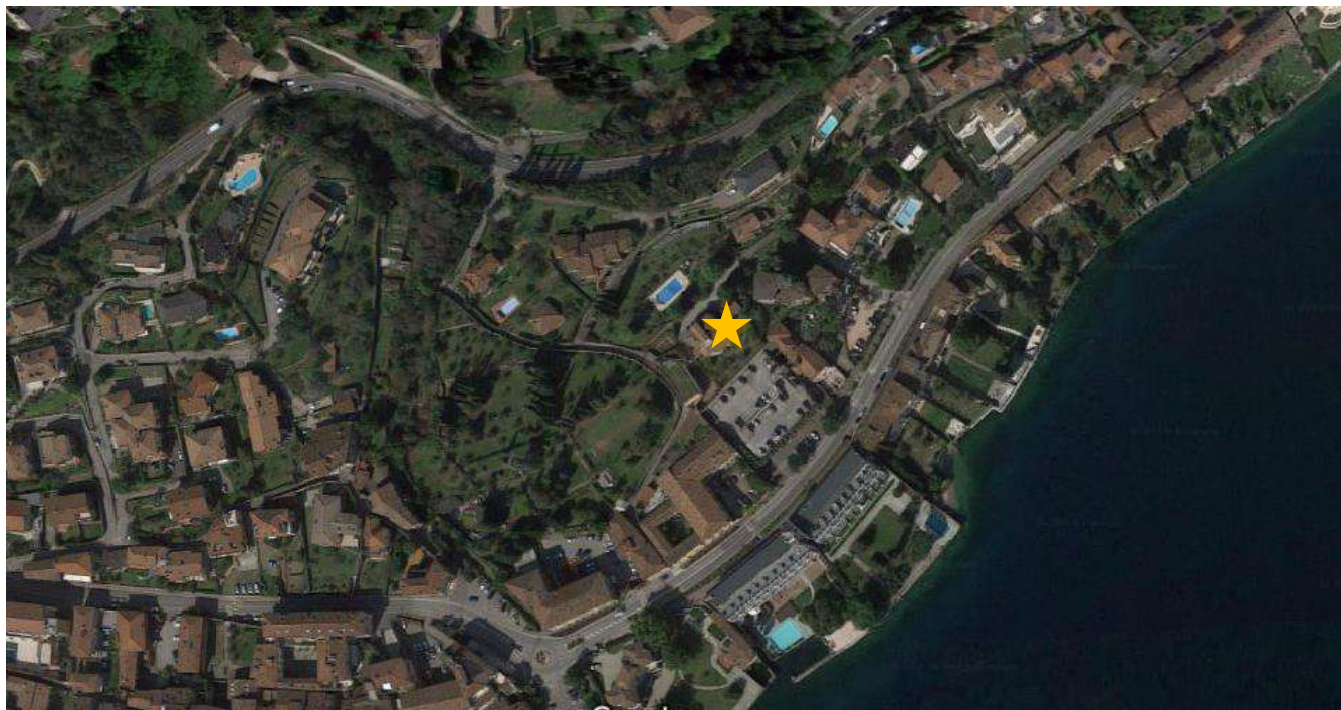
Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Salò
- Frazione //
- Località //
- Quartiere //
- Via Via Angelo Landi
- Civico n. 7

Zona

Salò è un Comune della provincia di Brescia situato sulle sponde del Lago di Garda. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia e con gli altri centri della periferia ovest tramite viabilità a scorrimento veloce e linee di trasporto pubblico. Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è collocato in una zona centrale prevalentemente residenziale, a breve distanza dal centro storico, dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Salò è una rinomata località turistica del Lago di Garda e il bene oggetto di valutazione è in posizione apprezzabile e panoramica, con vista lago.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica degli immobili: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento con cantina.



Tipologia edilizia del fabbricato

Il bene si trova nel complesso residenziale denominato "Condominio Isabella", costituito da 3 corpi di fabbrica ben collegati tra loro mediante il vano scala interno e i relativi ballatoi, posizionati su terreno in pendenza verso il lungolago; gli edifici si articolano su sette livelli, che per le parti seminterrate sono occupati da autorimesse, cantine e locali tecnici.

L'accesso al condominio e al vano scala comune avviene attraverso la corte comune interna, adibita a giardino e parcheggio. L'accesso pedonale e carraio avvengono da Via Landi 7-9 attraverso cancello pedonale e carraio entrambi elettrificati. Il condominio è dotato di ascensore interno. Il contesto è in condizioni buone.

Tipologia edilizia unità immobiliari

L'appartamento è un trilocale situato al quinto piano del condominio, con cantina di pertinenza situata al secondo piano; è ben distribuito e ha una ottima esposizione in quanto ha tre affacci, di cui la vista lago sul golfo di Salò. Il locale cantina è accessibile dal vano scala interno comune.

L'appartamento dispone, secondo il regolamento condominiale, di un posto auto non assegnato nella corte comune.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto è a falde inclinate con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole. La lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante è in c.a., le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio intonacato misto a c.a.; le facciate sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice, protetti da tapparelle e ante scorrevoli in legno. Il vano scala comune ha struttura in c.a. e rampa in muratura rivestita in marmo. La corte comune interna è in parte giardino, in parte pavimentata in ghiaia e in parte con camminamenti rivestiti con selciato in pietra.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 60.00 mq. circa, cui si aggiunge un balcone di 8.00 mq. circa e una loggia di 7.00 mq. circa.

La cantina ha superficie netta pari a 6.30 mq. circa.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato società
Lato venditore	privato

Forma di mercato: concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento, a cui si accede dal vano scala comune dove è presente l'ascensore, è costituito da un ingresso (3.75 mq.), un soggiorno (18.10 mq. circa) con balcone (8.00 mq. circa) e una cucina (8,12 mq. circa) con loggia (7.00 mq. circa); tramite un corridoio (6.18 mq. circa) si accede ad una stanza (7.33 mq. circa), una camera (12.08 mq. circa) e ad un bagno (3.92 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati.

La cantina a piano secondo (6.30 mq. circa) è un locale finestrato, chiuso da porta in legno e accessibile dal vano scala interno comune tramite un corridoio.

L'appartamento dispone, secondo il regolamento condominiale, di un posto auto non assegnato nella corte comune.

Confini

L'appartamento a nord confina con vano scala comune, a nord-est prospetta su ballatoio comune, a sud su corte condominiale (vista lago), ad ovest confina con altra unità immobiliare a muro comune divisorio.

La cantina a nord prospetta su giardino comune, ad est confina con altra cantina a muro comune divisorio, a sud con corridoio comune, ad ovest con altra cantina a muro comune divisorio.

Consistenza

- | | |
|----------------------------|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Diretto in loco | Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 07.11.2018 |
| X Desunto graficamente da: | X Planimetria catastale verificata in loco |
| | X Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- | |
|---|
| X SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	77.00	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Cantina	m ²	7.60	50 %
Balcone	m ²	8.00	35 %
Loggia	m ²	7.00	35 %

Superficie commerciale

m ²	86.05
----------------	-------



Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Piano: quinto
 Ascensore: presente
 Servizi: 1 servizio igienico
 Riscaldamento: autonomo con caldaia
 Condizionamento: assente
 Impianto elettrico: presente
 Impianto idrotermosanitario: presente
 Manutenzione fabbricato: buona
 Classe energetica: assente
 Esposizione: ottima
 Panoramicità dell'immobile: ottima
 Funzionalità: ottima
 Finiture: discrete

Il bene da valutare è un appartamento con cantina situato in Via A. Landi 7, zona residenziale poco distante dal centro storico di Salò.

L'appartamento è collocato al quinto piano di uno dei 3 corpi di fabbrica del complesso residenziale denominato "Condominio Isabella", articolato su sette livelli, che per le parti seminterrate sono occupati da autorimesse, cantine e locali tecnici.

All'abitazione si accede mediante vano scala interno comune, la zona giorno è costituita da un ingresso, soggiorno e cucina; un breve corridoio conduce alla zona notte composta da una stanza (utilizzata come camera singola, sebbene non abbia le dimensioni adeguate), una camera e un bagno. Tutti i locali sono finestrati. L'altezza interna è 2.80 m. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; il pavimento è in marmo (ingresso, soggiorno, corridoio), ceramica (cucina, bagno) e parquet posato a quadretti (stanza e camera) il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica. Il bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo, vasca); la lavatrice è in cucina.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice, protetti da tapparelle o ante scorrevoli in legno. Le porte interne sono in parte in legno e in parte in legno e vetro; la porta d'ingresso è blindata con pannelli laminati.

Presenti un balcone accessibile da soggiorno e una loggia accessibile dalla cucina.

Presente l'impianto a gas a servizio della caldaia e del piano cottura, con foro di ventilazione permanente in cucina. Gli elementi radianti sono in ghisa.

Impianto elettrico e citofonico sono funzionanti.

L'appartamento risulta arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, sebbene l'immobile sia datato e necessiti di ristrutturazione; non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

La cantina è collocata al piano secondo del condominio, parzialmente seminterrato e accessibile mediante il vano scala interno comune. La porta d'ingresso della cantina è in legno; si tratta di un vano finestrato L'altezza interna è 2.84 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura a tempera. Il pavimento è in battuto di cemento.

Presente impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione della cantina è buono, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Inizio lavori costruzione: 13.11.1962 – fine lavori costruzione: 20.10.1963.

Titoli autorizzativi esaminati

- Nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia di Milano del 3.05.1962 n.1616;
- Licenza edilizia prot. n. 16/1962 del 28.05.1962, pratica edilizia n.1110 del 15.02.1962 completa di elaborati grafici di progetto;
- Nulla osta Vigili del Fuoco del 28.09.1962 prot. n. 7995/04113;
- Denuncia ca del 31.12.1962 prot. n. 5650;
- Certificato Abitabilità dell'11.12.1963;
- Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 9039/78 del 4.11.1978, registro costruzioni n.86/78, n.106 di reg., completa di elaborati grafici di progetto;
- Inizio lavori del 16.10.1979;
- Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 8634/89 del 30.08.1989, registro costruzioni n.105/89, n.166 di reg., completa di elaborati grafici di progetto;
- Inizio lavori del 2.04.1990;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Salò.

Data verifica urbanistica: 07.11.2018.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nel Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Salò:

- Tavola delle Classi della sensibilità paesaggistica sez. sud – scala 1:5.000 luglio 2008 – Classe 3: Sensibilità Media;
- Tavola 03 – Sistema dei vincoli – scala 1:5.000 novembre 2016 – Beni paesaggistici ambientali: Bellezze d'insieme (art.136 – comma 1, lettera c e d D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.) DM 8/4/1958 oppure DM 23/2/67. Fascia tutelata: lago (art.142 – comma 1, lettera b), D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nel Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Salò:

- Tavola 10d – Ambiti del Piano delle Regole – scala 1:2.000 novembre 2016 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale: VUS – Verde urbano di salvaguardia (NTA art.24)
- Tavola della Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano Tav.Sud – scala 1:5.000 del 25.01.2016 – Classe 3c: Fattibilità con consistenti limitazioni. Zone suscettibili di amplificazione locali topografiche: Fa sito>Fa soglia;
- Microzonizzazione sismica – Carta della pericolosità sismica locale – livello 1 – scala 1:10.000 novembre 2014 - Instabilità: Z1c - zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.
Amplificazioni litologiche: Z4b – zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre;
- Microzonizzazione sismica – Carta della microzonizzazione sismica – livello 2 (tav.sud) – scala 1:5.000 luglio 2015 - Zone stabili suscettibili di amplificazione locali litologiche: Fx = 1,7;
- Microzonizzazione sismica – Carta geologico-tecnica per la microzonizzazione sismica (tav.sud) – scala 1:5.000 – Terreni di copertura: GWca = Ghiaie eterogenee, ghiaie limose o argillose da poco o mediamente addensate, localmente passanti a sabbie limose, limi e limi argillosi. Depositi deltizi sospesi: Unità di Salò (Olocene inf. Tardiglaciale). Depositi deltizi recenti e lacustri (Olocene). Forme di superficie: Conoide alluvionale.

- Convenzione Urbanistica NO.
- Cessioni diritti edificatori NO.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: NO
- X Vincoli ambientali SI
- X Vincoli paesaggistici Sì



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA
IMMOBILI IN SALO' (BS)**

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salò (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la compatibilità delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari con quelle previste dallo strumento urbanistico comunale nonché con quelle censite in catasto;

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica delle unità immobiliari e la CONFORMITÀ delle stesse ai titoli abilitativi edilizi citati.

Timbro e firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa nel **Comune di Salò** (cod. H717), nella sezione urbana **SAL**, al foglio **16**, particella **5395**, Sub. **18**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5** vani, Superficie catastale totale: **80 mq.**; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: **73 mq.**, Rendita Euro **695,93**.

A dette unità immobiliari compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare a cui appartengono pari a 66,8/1000; dette parti comuni comprendono, come meglio specificato nell'atto di compravendita del Notaio Frera del 11.01.79 rep. 33323/15498, anche un appartamento posto al primo piano destinato a portineria/alloggio del custode.

Provenienza:

- variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 19.06.2014 protocollo n. BS0130576 in atti dal 19.06.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41192.1/2014);
- (ALTRE) del 10.11.1979 protocollo n.309867 in atti dal 01.08.2001 RETTIFICA (n.7.1/1979).

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile – mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 11.10.2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI IN SALO' (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quelle censite in catasto;

X la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Timbro e firma



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Chiara Savoldi".



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Anteriormente al ventennio con atto di compravendita dell'11.01.1979 nn.33323/15498 di rep. Notaio Mario Frera, trascritto a Salò l'8.02.1979 ai nn.465/395, la signora OMISSIS vendette al signor OMISSIS e la signora OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni, tra l'altro l'appartamento con cantina sito in via A. Landi n.7 nel Comune di Salò (BS) distinto nel NCEU partita 1380 Sezione S foglio 16 M/le n.5395/14 di cui alla scheda registrata al n.7 di protocollo in data 10.01.1979. All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato, tra cui l'appartamento a piano primo destinato per la portineria e l'alloggio del custode distinto al NCEU partita 1383 Sezione S foglio 16 M/le n.5395/5.

Con atto di compravendita del 13.09.1995 nn. 41399/10659 rep. del Notaio Giancarlo De Rossi trascritto a Salò il 18.09.1995 ai nn. 3803/2876, il signor OMISSIS e la signora OMISSIS vendettero alle signore OMISSIS l'appartamento con cantina sito in via A. Landi n.7 nel Comune di Salò (BS) distinto nel NCEU con la scheda registrata al n.7 di protocollo in data 10.01.1979. All'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato.

X Quota di proprietà: OMISSIS per la quota indivisa pari a 1/2 in piena proprietà (coniugata in regime di comunione dei beni, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; tuttavia nell'atto di provenienza il bene è stato escluso dalla comunione legale dei beni)

OMISSIS per la quota indivisa pari a 1/2 in piena proprietà (stato libero)

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Occupato dalla madre delle proprietarie, in assenza di titolo

- Usufrutto
- Nuda proprietà



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

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione fa parte del complesso condominiale denominato "Condominio ISABELLA" quindi sul bene gravano, da regolamento condominiale, le spese dovute in base ai millesimi attribuiti all'unità immobiliare stessa; il futuro acquirente dovrà anche rispettare la normativa in materia condominiale e il regolamento di condominio.

L'amministratore in carica rag. Angelini Santina (Studio via Tavine 14 Salò) ha comunicato che le esecutate NON risultano morose nei confronti del condominio (vedi lettera allegata).

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 16.06.2005 al n. 112424/18724 del repertorio del Notaio Giovanni Pedrazzi di Gavardo (BS), iscritta a Brescia il 21.06.2005 al n. 4726/981 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia c.f. 03480180177, somma iscritta €. 240.000,00 somma capitale €. 120.000,00, durata 19 anni e 11 mesi, contro le signore OMISSIS gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 04.09.2017 al n. 8165, iscritta a Brescia il 25.10.2017 al n. 6887/886 a favore di CASSA RURALE GIUDICARIE VALSABBIA E PAGANELLA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A.R.L. con sede in Storo (TN) c.f. 00158520221, somma iscritta €. 40.000,00 somma capitale €. 30.353,54, contro le signore OMISSIS gravante, tra gli altri, il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno;
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 16.05.2018 rep. n. 5759/2018, trascritto in data 31.05.2018 al n. 3584/2625 a favore di UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo c.f. 03053920165, contro le signore OMISSIS gravante il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno.



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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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

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

X Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa).



Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (I sem. 2018), il "Listino dei Valori degli Immobili" edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (I sem. 2018) e il Borsino Immobiliare (gennaio 2019).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a GENNAIO 2019.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale – con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).



In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.

TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	2650,00 €/mq.	3400,00 €/mq.	3025,00 €/mq.
Listino immobiliare Probrixia	1840,00 €/mq.	1940,00 €/mq.	1890,00 €/mq.
Borsino immobiliare	1905,00 €/mq.	2513,00 €/mq.	2209,00 €/mq.
Valore medio quotazioni			2374,66 €/mq.
Deviazione standard			585,35 €/mq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
1789,30 €/mq.	2374,66 €/mq.	2960,02 €/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **2374,66 €/mq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Pertanto il **valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	86,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	2.300,00 €/mq.
VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	197.800,00 € (centonovantasettemilaottocento/00)



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa Comune di Salò (BS) al Foglio **16** Sezione **SAL**, particella **5395** subalterno **18**, piano 5-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 80 mq., superficie catastale escluse le aree scoperte 73 mq., rendita euro 695,93 (**appartamento con cantina**).

A dette unità immobiliari compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del complesso immobiliare a cui appartengono pari a 66,8/1000; dette parti comuni comprendono, come meglio specificato nell'atto di compravendita del Notaio Frera del 11.01.79 rep. 33323/15498, anche un appartamento posto al primo piano destinato a portineria/alloggio del custode.

- Il più probabile **valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE** viene di fatto quantificato in **€ 197.800,00** dicensi **Euro centonovanasettemilaottocento/00** (vedasi cap. 7 – ANALISI ESTIMATIVA).
- Il più probabile **valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, decurtato di circa il 15% è **€ 170.000,00** dicensi **Euro centosettantamila/00**.



Chiara Savoldi



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Chiara Savoldi esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 627, 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 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.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Chiara Savoldi

Data rapporto valutazione: 07/01/2019



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Licenza edilizia prot. n. 16/1962 del 28.05.1962, completa di elaborati grafici di progetto;
4. Denuncia ca del 31.12.1962 prot. n. 5650;
5. Certificato Abitabilità dell'11.12.1963;
6. Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 9039/78 del 4.11.1978, registro costruzioni n.86/78, n.106 di reg., completa di elaborati grafici di progetto con Inizio lavori del 16.10.1979;
7. Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 8634/89 del 30.08.1990, registro costruzioni n.105/89, n.166 di reg., completa di elaborati grafici di progetto, con inizio lavori del 2.04.1990;
8. Nulla osta Vigili del Fuoco del 28.09.1962 prot. n. 7995/04113;
9. Visura catastale storica;
10. Planimetria catastale;
11. Estratto mappa geoportale;
12. Elenco sintetico delle formalità;
13. atto di compravendita del 11.01.1979 nn.33323/15498 rep. Notaio Mario Frera, trascritto a Salò l'8.02.1979 ai nn.465/395;
14. atto di compravendita del 13.09.1995 nn. 41399/10659 rep. del Notaio Giancarlo De Rossi trascritto a Salò il 18.09.1995 ai nn. 3803/2876;
15. Mail del rag. Santina Angelini (Amministrazione Condominiale Studio Angelini rag. Santina – via Tavine 14 - Salò) del 08.11.18;
16. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 16.06.2005 al n. 112424/18724 del repertorio del Notaio Giovanni Pedrazzi di Gavardo (BS), iscritta a Brescia il 21.06.2005 al n. 4726/981 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia c.f. 03480180177;
17. Nota di iscrizione IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 04.09.2017 al n. 8165, iscritta a Brescia il 25.10.2017 al n. 6887/886 a favore di CASSA RURALE GIUDICARIE VALSABBIA E PAGANELLA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A.R.L. con sede in Storo (TN) c.f. 00158520221;
18. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 16.05.2018 rep. n. 5759/2018, trascritto in data 31.05.2018 al n. 3584/2625 a favore di UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo c.f. 03053920165;
19. Certificato di Residenza dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Salò del 15.10.2018;
20. Estratto per riassunto Atto di Matrimonio dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Salò del 16.10.2018;
21. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti.

