



Esperto incaricato

Ing. Andrea Andreis

Sede Legale: Via E. Fermi 42, 25133 Brescia

C.F. NDRNDR70A15B157T - P.IVA 03449150170

Tel 338 582880 - Fax 030 2001100

e-mail: andrea\_andreis@virgilio.it

PEC: andrea.andreis@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 3060

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr. 630



Timbro e firma

**Date**

**Nomina dell'esperto: 12/09/2018**

**Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 31/10/2018**

**Sopralluogo presso i beni: 13/12/2018**

**Data della consegna del rapporto di valutazione: 11/02/2019**

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 15/03/2019**

Il sottoscritto **Ing. Andrea Andreis** con studio in Brescia (BS), Via Enrico Fermi n.42, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3060, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

**A**

***Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**B**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

***Identificazione pregressa dei beni***

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010. n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e

quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

**C**

***Stato di possesso***

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

#### **D**

##### ***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comune per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;  
  
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

#### **E**

##### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi: indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),

ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 45 comma 5° del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);  
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

## *F*

### *Formazione dei lotti*

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come

modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

## G

### *Valore del bene e costi*

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:
  - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986:
    - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
    - stato di conservazione dell'immobile;
    - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:  
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, a netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss.c.p.c in caso di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173-bis disp.att.c.p.c., come modificato per effetto del d.l. m.83/2015  
L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

## DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. Cpc.

## **Identificazione dei lotti**

### **LOTTO NR. 1 di 1**

#### *Descrizione sintetica:*

La proprietà consta in un appartamento bilocale con un servizio igienico, un ripostiglio, due corti esclusive e garage a piano interrato di superficie commerciale complessiva di circa 57,60 mq.  
L'appartamento si trova a piano terra di un edificio a corte costruito nel 2006.

*Ubicazione:* Villanuova sul Clisi (BS), Via Croce n°14/C

#### *Identificativi catastali :*

- **NCT, Foglio 12:**
  - **Mapp. 2737, Sub. 6 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 euro**  
**Piano Terra**  
**Abitazioni di tipo civile**
  - **Mapp. 2737, Sub. 23 Cat. C/6, Classe 3, Consist. 15mq, Sup.Cat. 18 mq, Rendita 18,59 euro**  
**Piano Interrato**  
**Autorimessa**  
**(Vedi Allegati)**

#### *Quota di proprietà:*

- $\frac{1}{2}$  [REDACTED]
- $\frac{1}{2}$  [REDACTED]

#### *Diritto di proprietà:*

Per la totalità del 100% è di proprietà dei debitori eseguiti [REDACTED]  
[REDACTED] come da atto di compravendita in data 9/01/2007, nn.ri [REDACTED]  
[REDACTED] di Repertorio Notaio Giovanni Pedrazzi, trascritto a Salò il 15/01/2007 ai nn [REDACTED] (vedi atto allegato)

*Divisibilità dell'immobile:* non divisibile

*Più probabile valore in libero mercato:* 80.300,00 €

#### *Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:*

Villanuova sul Clisi è un paese di 5.800 abitanti appartenente alla Comunità Montana della Valle Sabbia, confinante con Gavardo e distante 8 km da Salò e 2,4 km dallo svincolo della tangenziale gardesana occidentale di collegamento tra Brescia e Salò.

L'appartamento è ubicato in una zona prevalentemente residenziale, distante meno di un km dal Municipio e dal centro storico. A meno di 200 metri è ubicato un complesso sportivo con due campi da calcio/atletica)

L'edificio ove si inserisce il bene è una corte ristrutturata e ben mantenuta di due piani fuori terra,

L'appartamento oggetto di esecuzione è un bilocale con servizio igienico, un ripostiglio, due cortili privati di cui uno di discrete dimensioni e un'box auto nell'autorimessa condominiale. Internamente necessita di manutenzione ordinaria. L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo con pannelli radianti a pavimento.

L'appartamento risulta non conforme ai titoli autorizzativi comunali e alle schede catastali per la suddivisione interna delle tramezze e la dimensione della finestra del bagno, tali opere risultano comunque sanabili.

**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia*  Si  No se No vedi pagina 20
- Difformità catastale*  Si  No se No vedi pagina 21
- Conformità titolarità*  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 22
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 23
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente l'immobile sito a Villanuova sul Clisi, Fg.4, part. 2737, sub.6 e 23 , fornito dall'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione Ipotecaria eseguita in data 20/12/2018 (vedi allegati e relazione notarile)

1. TRASCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED] del 06/08/2004  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. ANNOTAZIONE del 13/12/2006 - Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI [REDACTED] del 24/11/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2006 del 2005
3. TRASCRIZIONE del 15/01/2007 - Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI Repertorio [REDACTED] del 09/01/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 15/01/2007 - Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI Repertorio [REDACTED] del 09/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. ANNOTAZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI Repertorio [REDACTED] del 09/01/2007  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2006 del 2005
6. TRASCRIZIONE del 03/07/2018 - Registro Particolare [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 18/06/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Intervenuti alla stima:

- [REDACTED]  
con sede legale in Torino (TO)  
Piazzale San Carlo n° 150  
C.F. [REDACTED] P.IVA n° [REDACTED]

Credito: € 84.767,25 più interessi

- [REDACTED]  
con sede legale in Torino (TO)  
Piazzale San Carlo n° 150  
P.IVA n° [REDACTED]

Credito: € 7.583,64 più interessi



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

### CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:

- 12/09/2018: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati
- 31/10/2018: Giuramento di rito - verbale di conferimento di incarico di stima
- 04/11/2018: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 21/11/2018: richiesta a mezzo mail all'Archivio Notarile di copia di atto di compravendita notaio Pedrazzi
- 21/11/2018: acquisizione atto di compravendita dal Notaio Pedrazzi
- 23 e 28/11/2018: eseguite Visura storica per immobile, planimetrie catastali e documentazione catastale
- 26/11/2018: richiesta, inviata a mezzo PEC, di accesso agli atti e copia di Concessioni Edilizie, Certificato di Agibilità al protocollo del Comune di Villanuova s/C
- 26/11/2018: invio comunicazione data sopralluogo, mezzo raccomandata A/R 1 all'esecutato
- 29/11/2018: richiesta di regolarità contributiva, inviata a mezzo PEC, all'Ufficio Tributi
- 29/11/2018: richiesta all'Agenzia delle Entrate di contratti di locazione o comodato d'uso
- 04/12/2018: presa visione pratiche edilizie presso gli uffici del Comune ed estrazione copie
- 12/12/2018: ricevimento dall'Ag. Delle Entrate della mancata presenza di contratti in essere
- 13/12/2018: sopralluogo esterno e interno dell'immobile
- 17/12/2018: ricevimento Ufficio Tributi stato di regolarità contributiva e presa visione dei tributi arretrati
- 20/12/2018: eseguite ispezioni ipotecarie sintetiche aggiornate presso Agenzia delle Entrate
- 1/01/2019: richiesta all'Amministratore di documentazione condominiale e dichiarazione spese condominiali
- 21/01/2019: ricezione da parte dell'Amministratore di documentazione
- 30/01-5/02-06/02-11/02/2019: Indagini attraverso operatori immobiliari di zona e indagini su banche dati immobiliari
- 11/02/2019 : Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Villanuova sul Clisi
- Frazione Bostone
- Località
- Quartiere
- Via Croce
- Civico n.14/C

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica

Fonte: Google maps



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricola

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Zona prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a unità edilizia a blocco isolato (Tav. T04 AP – Documento di piano)**

■ **Tipologia immobiliare**

- Terreno
- **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- **usato<sup>10</sup>**
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente, abitazione
- **in condominio**

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Edificio a corte

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Appartamento bilocale a piano terra con autorimessa a piano interrato (Vedi foto allegate)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Edificio a corte di due piani fuori terra di 16 unità abitative con autorimessa condominiale a piano interrato. L'immobile è stato finito di costruire nel 2006.

L'edificio nel suo complesso è in uno stato di conservazione buono.

L'accesso all'appartamento avviene da un vialetto pedonale, mentre l'accesso all'autorimessa da una rampa di accesso e corsello su Via Croce.

Per quanto riguarda l'appartamento il suo stato conservativo necessita di manutenzione ordinaria e risanamento dell'umidità nella camera da letto. (vedi foto)

*Descrizione sintetica*

- Struttura in elevazione : muratura portante in poroton
- Solai : verso garage piano interr: lastral - verso primo piano: laterocemento
- Copertura : legno
- Murature perimetrali : poroton (desunto dalle pratiche edilizie)
- Coibentazioni/Isolamenti : isolamento a cappotto 5 cm (desunto dalle pratiche edilizie)
- Divisori tra unità : muratura
- Infissi esterni : legno, vetro doppio
- Infissi interni : legno
- Pavimenti e rivestimenti : ceramica
- Impianto riscaldamento : autonomo
- Impianto sanitario : n. 1 bagno
- Impianto gas : sì
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione : no
- Altri impianti : no
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- N. totale piani : uno di un edificio di due piani
- Altro
- **Dimensione**<sup>15</sup>
  - Piccola
  - Media
  - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Banca  
Acquirente: Privato

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nulla

■ **Fase del mercato immobiliare**

Stagnazione.

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

#### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

La proprietà consta in:

- Appartamento bilocale più servizio igienico, ripostiglio, un piccolo cortile collegato alla camera da letto e uno di dimensioni maggiori sul quale affaccia il soggiorno/cucina e un'autorimessa a piano interrato, di superficie commerciale complessiva pari a circa 57,60 mq  
Fa parte di un immobile di due piani con sedici unità abitative costruito nel 2006

L'appartamento nello specifico è composto da soggiorno e cucina in unico ambiente di circa 27,77 mq netti con ripostiglio di circa 4,51 mq, camera di circa 11,24 mq netti e bagno di circa 3,85 mq netti. La corte estera privata sulla quale affaccia il soggiorno è di circa 32,56 mq mentre quella della camera da letto di circa 4,84 mq. L'autorimessa di circa 15 mq è di dimensioni 3,00 x 5,00 m

(Vedi planimetrie e foto allegate)

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- |   |  |
|---|--|
| ■ Comune Censuario                                      | Villanuova sul Clisi   |
| ■ Tipologia Catasto                                     | <input type="checkbox"/> Terreni<br>■ Fabbricati   |
| ■ Identificativo  | ■ Foglio 12<br>■ Mappale 2737<br>■ Sub 6 (abitazione) e Sub.23 (autorimessa)   |
| <b>Confini</b>  | ■ Nord-Est sub.50<br>■ Sud- Est esterno del fabbricato, vialetto comune sub. 41<br>■ Nord-Ovest mapp.2370<br>■ Sud-Ovest sub. 44 |
| <b>Consistenza</b>                                      | ■ Rilievo<br><input type="checkbox"/> Interno ed esterno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno                                |
| ■ Diretto in loco con collaboratore                     |  |
| ■ Data del sopralluogo                                  | 13/12/2018   |
| ■ Diretto e anche verificato e desunto graficamente da: | ■ Planimetria catastale<br>■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)     |
| <b>Criterio di misurazione</b>                          | ■ SEL - Superficie Esterna Lorda<br><input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda<br>■ SIN - Superficie Interna Netta  |

**Calcolo superfici di proprietà:**

			Incidenza Superficie commerciale ragguagliata	
<b><u>Superficie principale - destinazione:</u></b>				
Alloggio - Residenziale	m <sup>2</sup>	48,25	100%	48,25
<b><u>Superfici di ornamento</u></b>				
Corti comuni	m <sup>2</sup>	37,40	15%	5,61
<b><u>Superfici secondarie non direttamente collegate:</u></b>				
Autorimessa (Box)	m <sup>3</sup>	15,00	25%	3,75
<b>Superficie commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>57,61</b>		

**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano<sup>43</sup>: piano terra
- N. servizi<sup>45</sup>: n.1 bagno
- Vetustà del bagno (anni) 13 (dato di progetto )

n. 1 dotato di:

- W.C.
- Lavabo
- Bidet
- Vasca

**Impianti in dotazione**

- Riscaldamento
  - Presente : Vetustà (anni) : dato di progetto 13
  - Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori (senza valvole termostatiche)
- pavimento
- aria
- altro



- Condizionamento
  - Presente : solo predisposizione
  - Assente
  
- Solare termico (produzione acqua calda)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Elettrico
  - Presente : Vetustà (anni) 13
  - Assente
  
- Idraulico
  - Presente : Vetustà (anni) 13
  - Assente
  
- Fognatura
  - Presente : Vetustà (anni) 13
  - Assente
  
- Antifurto
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Pannelli solari (fotovoltaico)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Impianto Geotermico
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- Domotica
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
  
- **Manutenzione fabbricato<sup>46</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Manutenzione unità immobiliare<sup>50</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Classe energetica**
  - Classe desunta dall'APE:
  - Non presente
  
- **Inquinamento (dato non rilevabile)**
  - Atmosferico
    - Assente
    - Presente
  - Acustico
    - Assente
    - Presente
  - Elettromagnetico
    - Assente
    - Presente
  - Ambientale
    - Assente
    - Presente
  
- **Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
  
- **Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo

- **Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
- **Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
- **Finiture dell'immobile<sup>70</sup>**
  - Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Altro**

#### **Caratteristiche qualitative**

Ubicato in una zona residenziale tranquilla. Distante 200 mt dai centri sportivi con campi di calcio e atletica, 1 km dal Municipio e circa 1,5 Km da servizi scolastici. Riscaldamento autonomo con pannelli radianti a pavimento

#### **Punti critici:**

L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria soprattutto per la presenza di muffa nella camera da letto. Suddivisione interna non conforme con pratiche edilizie, necessita di Sanatoria.

### **4. Audit documentale e Due Diligence<sup>74</sup>**

#### **4.3 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>**

##### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : inizio costruzione 2005– fine costruzione 2006
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### **Titoli autorizzativi esaminati**

- Elenco:
  1. Pratica edilizia n.1173 del 14/06/1975 costruzione fabbricato
  2. Richiesta Permesso di Costruire prot. 3174 del 22/04/2005 (ristrutturazione urbanistica, costruzione nuovo complesso edilizio – pratica annullata per parere negativo)
  3. Permesso di Costruire n.40 del 10/10/2005 p.ed.20 del 1/05/2005 prot. 5450 (ristrutturazione urbanistica, formazione nuovo complesso edilizio di sedici unità abitative)  
Convenzione Urbanistica  
Relazione tecnica per il contenimento del consumo energetico L10/91
  4. DIA n.94 del 29/11/2006 prot. 10053, variante opere interne al PC 40 del 10/10/2005
  5. Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità prot. 2851 del 28/03/2008  
Certificato di regolare esecuzione delle opere  
Dichiarazione in materia di superamento delle barriere architettoniche  
Dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento (L10/91)  
Dichiarazione conformità idrosanitaria  
Dichiarazione conformità elettrica  
Collaudo statico  
Parere conformità antincendio autorimesse

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Villanuova sul Clisi
- Data verifica urbanistica 4/12/2018
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:

**Piano di Governo del Territorio Vigente – Variante n.3** (approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 26/04/2016 e vigente dal 22/06/2016 pubblicato sul BURL n.25)

E' in corso una variante generale che non modifica l'ambito in cui è inserito l'appartamento.

- L'immobile è inserito nei Documenti di Piano **Zona prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (Tav. T04 AP – Documento di piano)**

Normati dalle N.T.A. all'art.21, 23 e 24

#### Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici
  - No
  - Si se Si quali
  
- Vincoli ambientali - paesaggistici
  - No
  - Si se Si quali

- *Tav. T09AP (Documenti di piano): Classe di sensibilità paesistica 2: sensibilità paesistica bassa*

- **Classificazione sismica:** La nuova classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Villanuova sul Clisi in **zona sismica 2, Zona con pericolosità sismica media** dove possono verificarsi forti terremoti

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica Comune di Barbariga ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- Rilevata difformità nella posizione di alcune tramezze interne dell'appartamento
  - Difformità della dimensione della finestra del bagno\*
- \*per il Regolamento di Igiene Tipo della Regione Lombardia, all'interno di un bagno deve esserci un ricambio d'aria dato da una superficie minima finestrata di 0,50 mq oppure da estrazione forzata. Le piccole dimensioni della finestra, oltre a non corrispondere con quanto autorizzato, non sono conformi a tale normativa, sarà pertanto necessario installare un sistema di estrazione dell'aria. (vedi disegni di comparazione allegati)

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

No, perché:

Sì ed i costi sono quantificati in : € 1.716,00

Nello specifico i costi sono:

- Sanatoria non onerosa, solo pagamento della sanzione amministrativa per sanatoria pari a € 516,00
- Redazione pratica in sanatoria per le difformità interne, costo quantificato circa € 800,00 (tale importo può subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato)
- Sistema di estrazione forzata: circa € 400,00

**Annotazione:** I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni, eccetto per le sanzioni amministrative per la sanatoria che riportano il prezzo finito.

#### 4.4 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al:

Foglio 12 Sezione Urbana NCT

- Mapp. 2737, Sub. 6 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 euro  
Via Croce, Piano Terra  
Abitazioni di tipo civile
- Mapp. 2737, Sub. 23 Cat. C/6, Classe 3, Consist. 15mq, Sup.Cat. 18 mq, Rendita 18,59 euro  
Via Croce, Piano Inferiore  
Autorimessa  
(Vedi Allegati)

Ubicazione: Villanuova sul Clisi (BS), Via Croce 14/C

Elenco documentazione visionata :

- Visure catastali storiche per immobile
- Estratto Mappa
- Planimetrie catastali
- Elenco subalterni
- Schede catastali

Data verifica catastale 23/11/2018 e 28/11/2018

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, 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:  
difformità tramezzature interne

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

**aggiornamento scheda catastale: 500 €**

**Annotatione:** I prezzi si intendono al netto dell'Iva e di eventuali altre tassazioni, eccetto per le sanzioni amministrative per la sanatoria che riportano il prezzo finito.

# # *Indirizzo del bene*

**Inquadramento della titolarità**

L'immobile è intestato ai Sig.ri:

- = *Sig. [redacted]*
- = *Sig. [redacted]*

**Diritto di proprietà:**

Per la totalità del 100% è di proprietà dei debitori esecutati *[redacted]* e *[redacted]* e *[redacted]* in data 09/01/2007, con il *[redacted]* di *[redacted]* (Rapporto di debito) (Cantone Ticino) e *[redacted]* al n. *[redacted]* (atto allegato).  
 Gli esecutati risultano di stato civile libero.

**Condizioni limitanti**

- Severità**
  - Sono stati presentati servizi
  - Sono presenti servizi  da indicare
- Vincoli**
  - No
  - Si e se Si quali:
- Oneri**
  - No
  - Si e se Si quali: vedi pagina 23 *[redacted]*
- Imp.**
  - No
  - Si e se Si quali:
- Gravami**
  - No
  - Si e se Si quali: vedi pagina 23 *[redacted]*

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

- Libero
- Occupato dall'esecutato *[redacted]*

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione.

- Tipo di contratto
  - C/anno
  - C/dec.
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto
  - Estremi registrazione
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al regolamento dell'immobile
  - Registrati in data successiva al regolamento dell'immobile

Data verifica presso i luoghi: 13/12/2018

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate: 11/12/2018

**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

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 attività edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

**■ Tributi comunali**

A carico della proprietà risultano tributi non versati al Comune di Villanova sul Clisi (vedi lettera UTI. Tributi allegata). Tali importi sono:

- per la IMU:

• Anno 2016	€ 40,80
• Anno 2017	€ 163,20
• Anno 2018	€ 163,20
<b>Totale debito</b>	<b>€ 367,20</b>

**■ Spese condominiali**

Non risultano spese condominiali arretrate alla data 22-1-2019.

La quota di millesimi delle proprietà pignorate è 41.07. e l'ammontare annuo di competenza ammonta a circa € 240,00/260,00 /anno. (indicazioni fornite via mail dell'amministratore condominiale).

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

1. ISCRIZIONE del 15/01/2007 - Registro Particolare 65 Registro Generale 402  
Pubblico ufficiale PEDRAZZI GIOVANNI Repertorio 120223/20626 del 09/01/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2018 - Registro Particolare 3292 Registro Generale 4547  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7097/2018 del 18/06/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

~~Intesa Sanpaolo S.p.a.  
comando legale in Torino (TO)  
Piazza San Carlo n. 100  
00186 Roma~~

Credito: € 84.767,25 più interessi

~~Intesa Sanpaolo S.p.a.  
comando legale in Torino (TO)  
Piazza San Carlo n. 100  
00186 Roma~~

Credito: € 7.583,64 più interessi



## 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" 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 ci sono assunzioni limitative

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non ci sono state condizioni limitative all'incarico





### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (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.

Sì

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

Del costi

Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona

✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita forzata nella medesima zona (non trovate)

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare



**8. Riepilogo dei valori di stima**

Valutazione:

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce.

Si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene considerando che richiede una necessaria manutenzione, ma anche della dotazione impiantistica che prevede il riscaldamento con pannelli radianti a pavimento.

Si è proceduto al confronto con immobili residenziali venduti, in vendita, nelle medesime condizioni di vendita forzata con simili caratteristiche architettoniche, consistenza, tipologia edilizia, dotazioni di zona, ubicati nelle vicinanze, si ritiene di attribuire al bene immobile il valore medio per un immobile Recente individuato dalla visura di Pro Brixia (Listino 2-2018), Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia e tenendo conto del suo stato manutentivo.

Pertanto la valutazione è pari a:

- Abitazioni: € 1.440,00 (euro millequattrocentoquaranta/00) al m<sup>2</sup> di superficie commerciale

**Valutazione economica:**

sup. commerciale tot 57,60 m<sup>2</sup> x 1.440,00 €/m<sup>2</sup> ..... = 82.994,00 €

a cui vengono sottratti i costi (descritti analiticamente nei capitoli precedenti) per:

sanatoria ..... = -1.716,00 €

aggiornamento catastale..... = -500,00 €

tributi comunali arretrati (IMU)..... = -367,20 €

**Valore finale:** ..... = **80.300,80 €**

Che per arrotondamento diventa **80.300,00 €** (settantottomila,00)

**LOTTO 1 / 1**

Per quanto concerne l'immobile ubicato in Villanova sul Clisi (BS), Via Croce n°1-1A?

identificato in mappa al NCT, Foglio 12:

- Mapp. 2737, Sub. 6 Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 euro  
Piano Terra - **ABITAZIONI DI TIPO CIVILE**
- Mapp. 2737, Sub. 23 Cat. C/6, Classe 3, Consist. 15mq, Sup.Cat. 18 mq, Rendita 18,59 euro  
Piano Interrato - **AUTORIMESSA**

**Il più probabile valore in libero mercato, per arrotondamento viene di fatto quantificato in € 80.300,00** dicono Euro ottantamilatrecento,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

Si annota che, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato che il mercato immobiliare della zona favorirebbe gli **affitti** i quali potrebbero attenersi sui 250/270 euro circa/mese per l'immobile nelle attuali condizioni e stato manutentivo. Tale valore è comunque da considerarsi suscettibile alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

pag 26 di 38



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ingegnere Andrea Andreis

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630

### 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 11/02/2019



**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Elaborati fotografici
2. Visure ipotecarie
3. Documentazione catastale:
  - Visure attuali e storiche per immobile
  - Estratto mappa catastale
  - Elaborato planimetrico
  - Elenco subalterni
  - Schede catastali
  - Comparazione sulle difformità catastali rilevate
4. Estratto Pratiche edilizie
  - Fine lavori e richiesta agibilità
  - Comparazione sulle difformità edilizie rilevate
5. Estratti PGT Vigente
6. Copia atto di compravendita
7. Regolarità contributiva – lettera Ufficio Tributi Comune di Villanuova sul Clisi
8. Lettera dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Salò

