

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. 374/2018

Giudice delegato:

Dr.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

doBank spa
Con sede in Piazzetta Monte 1
Verona (P.IVA 02659940239)

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Carmela Nicosia (C.F. NCSCML64M71B157C)
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, n. 31 - Brescia
Tel + 39 030 40071
Pec carmela.nicosia@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Ing. Francesca Ferrari
Via Cesare Lombroso, 42 - Brescia
C.F. FRRFNC72R63B157Y - P.IVA 03547220172
Tel +39 030 2403130 - PEC: francesca.ferrari@ingpec.eu
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al
nr. 3188

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 08/11/2018

Date

Nomina dell'esperto	05/06/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/07/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	08/11/2018

LOTTO UNICO

Identificazione dei beni

Descrizione sintetica:

- Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento posto al piano terra e piano primo in Comune di Nave, Via Zanardelli, 112.

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 20, mapp 45, sub.4, Via Zanardelli n.112 p. T-1 , cat. A/2, classe 6, vani 7,5, RC 503,55 €.

- unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento posto al piano terra con cantina esclusiva, in Comune di Nave, Via Zanardelli, 112/A.

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg. 20, mapp 45, sub.5, Via Zanardelli n.112 p. T-1 , cat. A/2, classe 6, vani 4, RC 268,56 €

Quota di proprietà:



Divisibilità del Lotto: il lotto è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà **523'000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà **417'400,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

si tratta di due unità immobiliari autonome situate in una zona residenziale con accesso da strada privata ad unico senso di marcia. Le unità mostrano buone caratteristiche distributive, tuttavia sono prive di autorimesse e/o posti auto di proprietà e i posti auto pubblici distano circa 150m; tutto ciò premesso si ritiene che le unità immobiliari abbiano un discreto grado di appetibilità per acquirenti privati per uso personale.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 13
Conformità catastale Si No se No vedi pagina ____
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 18-19
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina ____
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 ____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento generale dell'immobile	7
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale	14
4.3	Verifica della titolarità	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	18
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	18
7.	Analisi estimativa.....	20
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	24
11.	Bibliografia.....	25

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Il 5/06/2018 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr.ssa Simonetta Bruno, ha incaricato la sottoscritta Ing. Francesca Ferrari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3188, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati agli esecutati [REDACTED]
- Il 04/10/2018 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali inviando un telegramma nel quale si fissava il sopralluogo presso gli immobili situati in Comune di Nave.
- Il giorno 19/10/2018 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili situati in Comune di Nave.
- I giorni 16 e 18 ottobre 2018 sono stati effettuati gli accessi presso gli Uffici del Comune di Nave.

2. Inquadramento generale dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune NAVE

Frazione -

Località Cortine

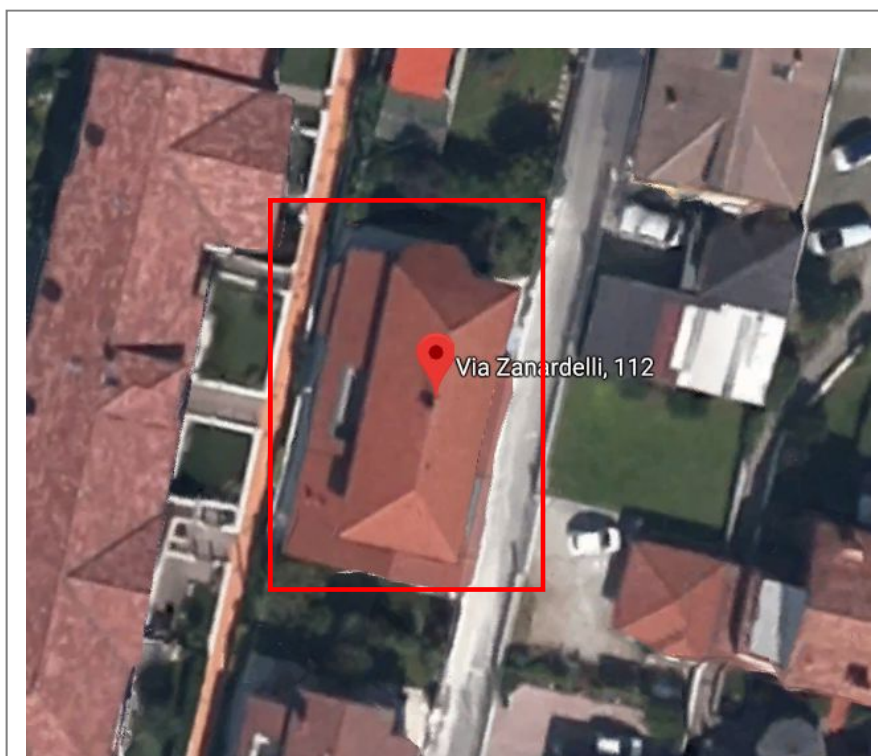
Quartiere -

Via ZANARDELLI

Civico n. 112-112/A

Zona: residenziale, periferica

Mappa geografica (fonte: Google maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.

Tipologia immobiliare: immobile edificato negli anni '60, oggetto di numerose ristrutturazioni ed ampliamenti, in ottimo stato di manutenzione.

Tipologia edilizia dei fabbricati: appartamenti inseriti in edificio isolato bifamiliare.

Tipologia edilizia unità immobiliari: appartamento al piano terra e primo con giardino esclusivo, appartamento al piano terra con portico, cantina e giardino esclusivo.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- strutture in elevazione: muratura portante
 - solai: in latero cemento
 - copertura a falda: copertura in legno, manto in coppi, sottotetto non agibile
 - murature perimetrali: muratura laterizio intonacata in colori chiari
 - coibentazioni/isolamento: assente
 - divisori tra i locali: in laterizio intonacato
 - infissi esterni: in legno e vetro camera con ante esterne in legno
 - infissi interni: in legno laccato
 - pavimenti: si veda descrizione singolo appartamento
 - rivestimenti bagno/cucina: si veda descrizione singolo appartamento
 - impianto di riscaldamento: sistema di generazione con caldaia a metano autonomo per ogni unità per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria,
 - impianto di raffrescamento: si veda descrizione singolo appartamento
 - impianto sanitario: esistente
 - impianto a gas: esistente a servizio del riscaldamento e della cucina
 - impianto elettrico: esistente sotto traccia
 - allaccio fognatura: esistente
 - finiture interne: intonaco al civile tinteggiato in colori chiari
- Dimensione:** si veda descrizione singolo appartamento

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente: privato
- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: prima abitazione, investimento
- Intermediari: agenzie immobiliari

Forma di mercato: concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: contrazione

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento posto al piano terra e piano primo con giardino di proprietà, in Comune di Nave, Via Zanardelli, 112.

Il tutto distinto al NCEU Comune di NAVE:

Sez. Urb. NCT Fg.20, particella 45 sub. 4, p. t-1, cat. A/2, cl. 6, vani 7,5, R.C. 503,55€

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unità immobiliare situata all'interno di un edificio bifamiliare isolato, situato in zona residenziale di Cortine di Nave. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato ed è circondato da lotto di proprietà adibito a giardino piantumato; i percorsi pedonali esterni sono pavimentati con piastrelle in ceramica; l'accesso avviene mediante cancello pedonale al civico 112 di Via Zanardelli.

L'appartamento ha accesso da piccolo portico nel giardino esclusivo, ed è composto al piano terra da ampio soggiorno, zona cucina, disbrigo, bagno, studio e ripostiglio-lavanderia; al piano primo si trovano tre camere, un bagno, un ripostiglio-guardaroba e due terrazze. L'appartamento è circondato su due lati da giardino esclusivo. L'appartamento ha pavimenti in parquet in tutti i locali tranne che nella zona cucina, nei bagni e nella lavanderia; in questi locali sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. La scala di accesso al piano primo è rivestita di marmo di Botticino martellinato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a gas metano e riscaldamento a pavimento; la zona soggiorno cucina e una camera da letto al primo piano sono dotate di climatizzazione mediante split a parete. Nel suo complesso l'appartamento ha finiture di pregio e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Confini

- X Nord: altra proprietà mappale 27
- X Sud: altra unità abitativa sub.5
- X Est: strada privata mappale 99
- X Ovest: altra proprietà mappale 308

Consistenza

- X Rilievo
 - X Diretto in loco
 - X Data del sopralluogo
 - X Desunto graficamente da:
 - X Planimetria catastale
 - X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
 - X Interno ed esterno
 - Solo esterno
- Collaboratore: -
19/10/2018

verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Indice mercantile</u>
Appartamento piano terra:	117,11 m ²	100%
Appartamento piano primo:	96,83 m ²	100%
<u>Balconi piano primo:</u>	<u>18,40 m²</u>	<u>35%</u>
Totale superficie commerciale	220,38m ²	
Giardino di proprietà	122,48m ²	

Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento posto al piano terra con portico, giardino di proprietà e cantina al piano interrato, in Comune di Nave, Via Zanardelli, 112/A.

Il tutto distinto al NCEU Comune di NAVE:

Sez. Urb. NCT Fg.20, particella 45 sub. 5, p. t-s1, cat. A/2, cl. 6, vani 4, R.C. 268,65€

DATO IMMOBILIARE**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Trattasi di un'unità immobiliare situata all'interno di un edificio bifamiliare isolato, situato in zona residenziale di Cortine di Nave. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato ed è circondato da lotto di proprietà adibito a giardino piantumato; i percorsi pedonali esterni sono pavimentati con piastrelle in ceramica; l'accesso avviene mediante cancello pedonale al civico 112/A di Via Zanardelli.

L'appartamento ha accesso da un ampio portico nel giardino esclusivo, ed è composto da soggiorno, locale cottura, camera e bagno. Sotto il portico si trova la scala di accesso al piano interrato adibito a cantina; l'appartamento è circondato su tre lati da giardino esclusivo.

L'appartamento ha pavimenti in graniglia presumibilmente risalenti alla data di costruzione dell'edificio originario; il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. La scala esterna di accesso alla cantina è in graniglia ed è in pessimo stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a gas metano e riscaldamento a radiatori in ferro. La cantina al piano interrato ha altezza netta pari a 1,75 m. Nel suo complesso l'appartamento ha finiture obsolete.

Confini

- X Nord: altra unità abitativa sub.4
- X Sud: altra proprietà mappale 97
- X Est: strada privata mappale 99
- X Ovest: altra proprietà mappale 308

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore: -
- 19/10/2018
- X Planimetria catastale
- X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione

- X SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Indice mercantile</u>
Appartamento piano terra:	52,77 m ²	100%
Portico coperto	29,37 m ²	35%
<u>Cantina</u>	<u>20,80 m²</u>	<u>25%</u>
Totale superficie commerciale	68,25m ²	
 Giardino di proprietà	 85,33m ²	

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Concessione Edilizia N.34/1966 per opere di ampliamento di abitazione.
- Certificato di abitabilità per abitazione civile del 10/09/1967.
- Pratica edilizia N.1444/1988 per intervento di manutenzione straordinaria per realizzazione di servizio igienico e ripostiglio.
- Concessione Edilizia N.2326/1992 per opere di ristrutturazione.
- Concessione Edilizia in sanatoria N.78/724 del 1998 per la costruzione di una veranda.
- Concessione Edilizia N.3345/2000 per sopralzo di civile abitazione.
- Atto di trasferimento di volumetria stipulato il giorno 28/03/2000 dal Notaio Manuela Mondello rep. N.11452 a favore del mappale 45 foglio 20.
- D.I.A. P.E. 241/2001 per realizzazione di nuova recinzione.
- Permesso di Costruire in sanatoria N.3770/2006.
- Certificato di Agibilità n.724/2008

Indicare la documentazione visionata: i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Nave

Data verifica urbanistica: 16-18 ottobre 2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente (variante n.3) – Zona B2 – Zona di completamento residenziale a media densità

- Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici
 Vincoli infrastrutturali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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:

in fase di sopralluogo è stata rilevata una difformità rispetto alle pratiche edilizie, nell'ingombro e nelle dimensioni dell'area situata all'interno della recinzione del lotto; in particolare è stato annesso una porzione di terreno identificato al Catasto come:

Comune di Nave, foglio 20, particella 308

Quota di proprietà:



Il terreno sopra nominato non è soggetto alla presente esecuzione immobiliare.

Il ripristino della situazione approvata è raggiungibile mediante l'installazione di recinzione sul confine del mappale 45 con spesa quantificabile in 1000,00€ circa.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 08/11/2018

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificato in mappa dal 30/11/2016:

Sez. NCT, Fg. 20, mapp 45, sub.4, Via Zanardelli n.112 p. T-1, cat. A/2, classe 6, vani 7,5, RC 503,55 €.

Sez. NCT, Fg. 20, mapp 45, sub.5, Via Zanardelli n.112 p. T-1, cat. A/2, classe 6, vani 4, RC 268,56 €

Dalla DIVISIONE dell'unità immobiliare originaria identificata al catasto come Sezione Urbana NCT Foglio 20, particella 45 sono derivate le seguenti unità:

Sezione Urbana NCT Foglio 20, particella 45 Subalterno 1 - cat. A/2, classe 6, consistenza vani 10, rendita € 671,39, indirizzo via Zanardelli 112, piano T-1

Sezione Urbana NCT Foglio 20, particella 45 Subalterno 2 - cat. A/2, classe 3, consistenza vani 2,5 rendita € 103,29, indirizzo via Zanardelli 112, piano T.

Successivamente sopprese per originare l'unità immobiliare NCT Foglio 20, particella 45, subalterno 3 – categoria A/7, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita € 704,96;

A sua volta soppressa per divisione a dare origine ai subalterni 4 e 5 entrambi oggetto di esecuzione immobiliare.

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 18/10/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, 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 allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 08/11/2018

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Con atto di compravendita in data 17/04/2000 a rogito 4/2000 n.ro 115055 di repertorio Notaio Manuela Mondello, trascritto il 04/05/2000 ai n.ri 10493/18575, il [REDACTED] acquistava in parti uguali l'immobile sito in Comune di Nave, Via Zanardelli 112, all'epoca censito al Foglio 20 particella 45. La parte venditrice si era riservata il diritto di usufrutto vitalizio congiuntivo su una porzione di immobile individuato nella planimetria allegata all'atto di compravendita.

In data 20/11/2005 è stato stipulato atto di identificazione catastale dal Notaio Manuela Mondello n.ro163513 con identificazione degli immobili sez. NCT foglio 20, part. 45 sub.1 e 2.

La parte venditrice si è riservata il diritto di usufrutto vitalizio congiuntivo sull'immobile identificato con subalterno 2.

Ad oggi gli immobili sono identificati come sub. 4 e 5.

La parte venditrice risulta deceduta, pertanto ad oggi risulta:

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà:

[REDACTED]

unità immobiliare sita in comune di Nave, Via Zanardelli 112,
Sez. Urb. NCT Fg. 20, mapp. 45, sub. 4

X Piena proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato immobile occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni

- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Altro

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà:



unità immobiliare sita in comune di Nave, Via Zanardelli 112/A,
Sez. Urb. NCT Fg. 20, mapp. 45, sub. 5

X Piena proprietà

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato immobile occupato da terzi, senza alcun tipo di contratto né titolo.

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

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione
- Altro

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Rimarranno a carico dell'acquirente:

- tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 1000,00.

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

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
trascritto a Brescia il 07/05/2018 ai N.ri 12348/19200

a favore UNICREDIT s.p.a.
con sede in Roma
C.F. 00348170101

contro

per la piena proprietà degli immobili situati in comune di Nave, Via Zanardelli 112, identificati catastalmente Sez. Urb. NCT Fg. 20, mapp.45, sub. 4 e 5.

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Brescia il 12/01/2004 ai N.ri 271/1167

Dell'importo complessivo di € 440.000,00 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 220'000,

a favore UNICREDIT BANCA SPA
con sede in Bologna
C.F. 12931320159

contro

per la piena proprietà degli immobili situati in comune di Nave, Via Zanardelli 112, identificati catastalmente Sez. Urb. NCT Fg. 20, mapp.45, sub. 4 e 5.

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Brescia il 26/05/2006 ai N.ri 6086/28001

Dell'importo complessivo di € 800.000,00 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 400'000,00

a favore UNICREDIT BANCA SPA
con sede in Bologna
C.F. 12931320159

contro

per la piena proprietà degli immobili situati in comune di Nave, Via Zanardelli 112, identificati catastalmente Sez. Urb. NCT Fg. 20, mapp.45, sub. 4 e 5.

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Brescia il 4/11/2009 ai N.ri 10571/46404

Dell'importo complessivo di € 750.000,00 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 250'000,00

a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA
con sede in Asti
C.F. 00060550050

contro



per la piena proprietà degli immobili situati in comune di Nave, Via Zanardelli 112,
identificati catastalmente Sez. Urb. NCT Fg. 20, mapp.45, sub. 4 e 5.

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."

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

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

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

Sintetico-comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare N.1 2018 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2018, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

8. Riepilogo dei valori di stima

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare N.2 2018 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2018, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sezione NCT, Foglio 20, particella 45, Subalterno 4 - cat. A/2, classe 6, vani 7,5, RC 503,55€

Sup. commerciale	= 220,38 mq
Valore unitario	= 1800,00 €/mq

Sup. giardino	= 122,48mq
Valore unitario	= 150,00 €/mq

Il valore della **piena proprietà** in libero mercato viene quantificato in 415'056,00 € arrotondato a **€ 415'000,00**

80% valore di mercato	332.000,00€
<u>Spese irregolarità edilizie</u>	<u>- 500,00€</u>
valore in condizioni di vendita forzata della piena proprietà	331.500,00€

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della piena proprietà, viene quantificato in **€ 331'500,00**.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie, così da rendere il lotto perfettamente commerciabile.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa alla Sezione NCT, Foglio 20, particella 45, Subalterno 5 - cat. A/2, classe 6, vani 4, RC 268,56€

Sup. commerciale	= 68,25 mq
Valore unitario	= 1400,00 €/mq

Sup. giardino	= 85,33mq
Valore unitario	= 150,00 €/mq

Il valore della **piena proprietà** in libero mercato viene quantificato in 108'349,50 € arrotondato a **€ 108'000,00**

80% valore di mercato	86.400,00€
<u>Spese irregolarità edilizie</u>	<u>- 500,00€</u>
valore in condizioni di vendita forzata della piena proprietà	85.900,00€

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della piena proprietà, viene quantificato in **€ 85'900,00**.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie, così da rendere il lotto perfettamente commerciabile.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ing. Francesca Ferrari

Iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3188

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 08/11/2018

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Estratto dell'atto di matrimonio

Elaborati fotografici degli esterni

Elaborato fotografico degli interni

Atti notarili

Estratti strumenti urbanistici vigenti

Estratto mappa catastale

Documentazione catastale

Titoli autorizzativi ed estratti degli elaborati progettuali autorizzati

Estratto dell'atto di matrimonio

11. Bibliografia

IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti