

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. 604/2018

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

ANAGRAFICA

Creditore precedente:

Omissis

Rappresentato dagli Avvocati

Omissis

Esecutato:

Omissis

Intervenuto alla data della Perizia:

Omissis

Rappresentato dagli Avvocati

Omissis

Esperto incaricato

Geom. Giovanni TRIGLIA

Studio in Via Cremonesini n. 22 – Pontevico (BS)

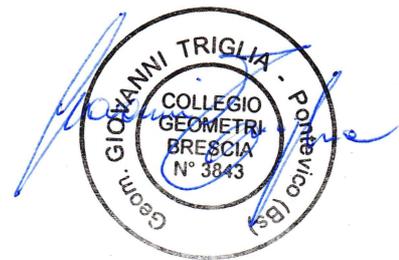
C.F. TRG GNN 69A10 G859H P.Iva 01668930983

Tel 030 9930599 - Cell. 338 7881241 - Fax 030 2072930

Mail: giovanitriglia@libero.it

Pec: giovanni.triglia@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia n° 3843



Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto:	21/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	23/10/2018
Termine per la consegna del rapporto di valutazione:	06/02/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	08/03/2019

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Comune di CARPENEDOLO

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica	Appartamento al piano primo di palazzina condominiale con autorimessa al piano interrato e parti comuni (atrio interrato, vano scala, vialetto pedonale e viale carraio);	
Ubicazione	Carpinedolo (BS), via Pier Paolo Pasolini n. 15	
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/18 mapp. 952 sub. 8 Categoria A/2 classe 5 vani 3,5 Rc € 262,10, superficie catastale 67 m2; Catasto fabbricati, foglio NCT/18 mapp. 952 sub. 26 Categoria C/6 classe 4 m2 16 Rc € 36,36, superficie catastale 18 m2;	
Quota di proprietà	Omissis	
Diritto di proprietà	Proprietà	
Divisibilità dell'immobile	Negativa	
Più probabile valore di locazione	€ 4.200,00	(quattromiladuecento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 84.000,00	(ottantaquattromila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 71.000,00	(settantunomila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è significativa per le dimensioni, il piccolo contesto condominiale e la posizione in zona residenziale attrezzata del paese.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: Si No se No vedi pagina

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 22

Spese condominiali arretrate: No Si se Si vedi pagina 23

Vincoli urbanistici, ambientali e 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

1. Atto di Compravendita Notaio Omissis del Omissis n. Omissis di rep. - trascritto a Brescia il Omissis ai nn. Omissis in favore della soc Omissis con sede a Omissis contro i sigg.ri Omissis nata a Omissis il Omissis, Omissis nata a Omissis il Omissis, Omissis nata a Omissis il Omissis, Omissis nato a Omissis il Omissis, Omissis nata a Omissis il Omissis, Omissis nata a Omissis il Omissis, Omissis nato a Omissis il Omissis, Omissis nato a Omissis il Omissis, Omissis nato a Omissis il Omissis

2. Atto di compravendita Notaio Omissis del Omissis n. Omissis di rep. - trascritto a Brescia il Omissis ai nn Omissis a favore del Sig. Omissis nato a Omissis il Omissis in regime di separazione dei beni;

3. Atto di compravendita Notaio Omissis del Omissis n. Omissis di rep. - trascritto a Brescia il Omissis ai nn. Omissis a favore della signora Omissis

4. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 180.000,00 (centoottantamila/00) a favore di Omissis con sede in Omissis

-
5. Ipoteca legale iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 28.816,88 (ventottomilaottocentesedici/88) a favore di Omissis con sede in Omissis
6. Ipoteca legale iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 60.000,00 (sessantamila/00) a favore di Omissis con sede in Omissis
7. Ipoteca legale iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 25.000,00 (venticinquemila/00) a favore di Omissis con sede in Omissis
6. Pignoramento immobiliare del Omissis a favore di Omissis con sede a Omissis Trascritto a Brescia il Omissis n. Omissis

INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	6
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	11
4	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale	19
4.3	Verifica della titolarità	21
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	23
7.	Analisi estimativa.....	23
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27
11.	Bibliografia	27

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 07/11/2018 ha inviato, tramite Sportello Telematico, richiesta al Comune di Carpenedolo, di Accesso agli Atti, per visionare la documentazione presente negli archivi comunali riguardante il bene staggito;
- 06/11/2018 ha reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile dallo studio Notaio Omissis
- 09/11/2018 ha inviato lettera raccomandata all'esecutata chiedendo la disponibilità ad effettuare il sopralluogo in data 30/11/2018 alle ore 09:00 (allegato D);
- 30/11/2018 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Comune di Carpenedolo, alla presenza della proprietaria che ha consegnato copia del contratto di locazione;
- 14/12/2018 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Carpenedolo. Le pratiche edilizie ottenute sono allegate alla presente (Allegato C);
- 17/12/2018 non avendo reperito documentazione valida dal Comune di Carpenedolo ha effettuato le visure alla conservatoria per l'individuazione della servitù di elettrodotto e della convenzione urbanistica segnalate nella relazione notarile (pagg. 17 e 22)
- 28/12/2018 ha effettuato la verifica della regolarità della registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle entrate di Verolanuova.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Carpinedolo**
- Via **Pier Paolo Pasolini**
- Civico **15**

Zona

- Urbana **Residenziale**

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

L'immobile è inserito nel vigente PGT, in zona residenziale del suolo trasformato "B2 - Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente", sono consentiti interventi dalla manutenzione ordinaria alla nuova costruzione. Non sono consentiti aumenti di volume. La zona è governata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica, e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio

Trattasi di un appartamento al piano primo di una palazzina condominiale con autorimessa al piano interrato e parti comuni.

Tipologia edilizia del fabbricato

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Il fabbricato che costituisce l'unità staggita è un appartamento al piano primo della palazzina condominiale con autorimessa al piano interrato, con parti comuni ad altre unità immobiliari della stessa palazzina (vano

scala, atrio interrato, corridoi e viali) . L'immobile ha caratteristiche tipologiche tradizionali con finiture di normale qualità.

Tipologia edilizia unità immobiliare

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| • Struttura in elevazione | CA e muratura |
| • Solai | laterocemento/predalles |
| • Copertura | tavelloni e tegole |
| • Murature perimetrali | laterizio |
| • Coibentazioni/Isolamenti | non visibili/assenti |
| • Divisori tra unità | muratura |
| • Infissi esterni | legno |
| • Infissi interni | legno |
| • Pavimenti e rivestimenti | Ceramica |
| • Impianto di riscaldamento | autonomo con caldaia e radiatori |
| • Impianto sanitario | Si |
| • Impianto gas | Si |
| • Impianto elettrico | Si |
| • Impianto di climatizzazione | No |
| • Altri impianti | No |
| • Allaccio fognatura | Si |
| • Fonti rinnovabili | No |
| • Finiture esterne | Intonaco/tinteggiatura |
| • N. totale piani | 3+seminterrato |

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è costituito da un edificio di pianta irregolare con distribuzione su tre piani oltre all'interrato. Il collegamento tra i piani è garantito dalla scala comune interna posta in posizione centrale.

L'interrato con le autorimesse è raggiungibile dal vano scala interno e dallo scivolo esterno in lato ovest.

L'ingresso agli appartamenti avviene dal vialetto pedonale attraverso il vano scala comune.

L'area esterna all'edificio è costituita, oltre che dallo scivolo di accesso alle autorimesse, dai giardini esclusivi di alcune unità immobiliari del piano terra.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo civile, i pavimenti interni sono in ceramica, i serramenti in legno con vetro camera e ante esterne.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, impianto elettrico ed idro sanitario.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'autorimessa al piano interrato è costituita da un vano di forma rettangolare con pavimento in cemento industriale e porta basculante in ferro zincato.

Identificazione catastale

Comune censuario di Carpenedolo

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 18 Particella 952 Subalterni 8 e 26

Confini per l'appartamento

Nord ovest: confine a muro comune con altra unità immobiliare residenziale dello stesso condominio ed in parte prospetto su verde esclusivo di altra proprietà;

nord est: prospetto su verde esclusivo di altra proprietà;

sud est: confine a muro comune con altra unità immobiliare residenziale dello stesso condominio;

sud ovest: confine a muro comune con altra unità immobiliare residenziale dello stesso condominio ed in parte con il vano scala comune;

sopra: cielo libero;

sotto: a solaio comune con andito carraio comune e autorimesse di altra proprietà dello stesso condominio.

Confini per l'autorimessa

Nord ovest: confine a muro comune con autorimessa di altra proprietà;

nord est: terrapieno;

sud est: confine a muro comune con autorimessa di altra proprietà;

sud ovest: confine con andito carraio comune;

sopra: a solaio comune con appartamento della stessa palazzina;

sotto: terrapieno.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda alle planimetrie catastali e fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da 3,5 vani catastali e dall'autorimessa di m2 16 . Il sopralluogo è stato effettuato in data 30/11/2018. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 66,00

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico	m2	-	30% (1)
Balcone	m2	4,10	30% (2)
Terrazza	m2	-	30% (3)
giardino	m2	-	10% (4)
autorimessa	m2	18,60	50% (5)
cantine	m2	-	50% (6)

Superficie commerciale m2 **76,53**

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato di accesso all'unità immobiliare;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo;
- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita è possibile individuare l'epoca di costruzione dell'immobile nell'anno 2006/7, come evidenziato nella Denuncia di Inizio Attività del 26/11/2005 presentata al Comune di Carpenedolo con protocollo n. 17840.

Successivamente alla richiesta di agibilità non risultano altri interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota un buon grado di conservazione.

-
- Elettrico
 Presente: vetustà (anni) 11
 Assente
- Idraulico
 Presente: vetustà (anni) 11
 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 del fabbricato**
 Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
 Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica**
 Classe desunta dall'ACE/APE
 A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
- non desumibile
 immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento**
 Atmosferico
 Assente
 Presente
- Acustico
 Assente
 Presente
- Elettromagnetico
 Assente
 Presente
- Ambientale
 Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
 Minimo
 Medio
 Massimo

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Anno di costruzione:

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

fabbricato costruito nel 2007 : inizio lavori 09/01/2006
: fine lavori 15/11/2007

Titoli autorizzativi esaminati

- Denuncia Inizio Attività prot. 17840 del 26/11/2005 con integrazione prot. 19441 del 24/12/2005;
 - Denuncia Inizio Attività prot. 14291 del 05/10/2007 con integrazione prot. 14947 del 17/10/2007;
 - Richiesta del certificato di Abitabilità del 20/11/2007 prot. 17258 (silenzio assenso 20/02/2008).
- Indicare la documentazione visionata
E' stata visionata la pratica edilizia originaria con la successiva variante e le relative integrazioni.
Infine la richiesta del certificato di Abitabilità.
 - Fonte documentazione visionata
La documentazione è stata visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
 - Data verifica urbanistica
La verifica è stata effettuata il 14/12/2018.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente, approvato con delibera C.C. n. 40 del 08/10/2018
 Adottato
- Convenzione Urbanistica no
 sì, se SI inserire gli estremi della convenzione
Atto Notaio Omissis rep. Omissis del Omissis
trascritta BS il Omissis nn. Omissis
- Cessioni diritti edificatori no
 sì, se SI inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no
 sì, se SI quali

Vincoli ambientali no
 si, se SI quali

Vincoli paesaggistici no
 si, se SI quali

Altro

La convenzione urbanistica citata negli atti della procedura è relativa al Piano di Lottizzazione ormai completato con la cessione delle aree al Comune di Carpenedolo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpenedolo (BS) ed in base a quanto potuto rilevare 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 la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No.
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Immobile identificato in mappa al Foglio 18, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 952 sub. 8 Categoria A/2 classe 5 vani 3,5;

mapp. 952 sub. 26 Categoria C/6 classe 4 m2 16;

all'immobile competono le quote di comproprietà dei beni comuni condominiali (subalterni 30,31 e 32) oltre alla quota di 80,088/11200 dell'area pertinenziale adibita a strada ed individuata dal mappale 1057 (bene comune non censibile).

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni;
- Visure storiche Catasto Fabbricati;
- Visure storiche Catasto Terreni.

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 03/11/2018.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo 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:

Non risulta correttamente riportata la disposizione interna dei locali dell'abitazione

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

- con spesa quantificata in:

Note

Nulla.

4.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Inquadramento della titolarità

- Denominazione Omissis
- Residente Omissis
- Cod. Fisc. Omissis

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Compravendita
- Notaio Omissis
- Data atto Omissis
- Repertorio Omissis
- Raccolta Omissis
- Estremi Trascrizione Brescia il Omissis ai nn. Omissis

Quota di proprietà

- Intera (1/1)
 Parte:

Usufrutto

- No
 Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà

- No
 Si se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

la servitù citata negli atti della procedura riguarda la cabina enel a servizio della lottizzazione e non influisce sull'immobile staggito.

Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli

No

Sì, se Sì quali

Oneri

No

Sì, se Sì quali

Pesi

No

Sì, se Sì quali

Gravami

No

Sì, se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

libero

occupato

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

Tipo di Contratto: Locazione ad uso abitativo

€/anno: 4.200,00

Rata: € 350,00/mese

Durata in anni: 4+4

Scadenza contratto: 28/09/2021

Estremi registrazione: Montichiari Omissis n. Omissis serie 3T

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare

Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

Data verifica presso l'Agenzia Entrate 28/12/2018

Note.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, esclusi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'amministrazione del condominio ha segnalato il mancato pagamento delle spese condominiali per € 228,41.

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

Dalla documentazione in atti, si evince che sull'immobile staggito gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 180.000,00 (centoottantamila/00) a favore di Omissis con sede in Omissis
2. Ipoteca legale iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 28.816,88 (ventottomilaottocentesedici/88) a favore di Omissis con sede in Omissis
3. Ipoteca legale iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 60.000,00 (sessantamila/00) a favore di Omissis con sede in Omissis
4. Ipoteca legale iscritta a Brescia il Omissis ai nn. Omissis per € 25.000,00 (venticinquemila/00) a favore di Omissis con sede in Omissis
5. Pignoramento immobiliare del Omissis a favore di Omissis con sede a Omissis Trascritto a Brescia il Omissis n. Omissis

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 di 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 e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'indagine esperita in loco con la visita dell'immobile internamente ed esternamente e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

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.

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

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

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- studi di progettazione edilizia locali;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Unità immobiliare in Comune di Carpenedolo, foglio n. 18 sez. NCT

Abitazione: mapp. 952 sub. 8 Categoria A/2 classe 5 vani 3,5

Autorimessa: mapp. 952 sub. 26 Categoria C/6 classe 4 m2 16

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in diconsi euro (ottantaquattromila/00).	€	84 000,00
Sup. commerciale m2 <u>76,53</u> x € <u>1 100,00</u>	= €	84 183,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	= €	-
Spese per regolarizzazione Catastale:	= €	-
Altre spese: (condominiali)	= €	<u>228,41</u>
Importo complessivo:	= €	83 954,59
arrotondato a:	= €	84 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzosa** o valore d'asta viene di fatto quantificato in € **71 000,00** diconsi euro (settantunomila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 15% al valore stimato di mercato del bene, arrotondato in difetto.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIOVANNI TRIGLIA

Iscritto al Collegio: GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 3843

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

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, per quanto possibile, la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 08/01/2019

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di planimetrie, visure ed estratto mappa;
- B. Elaborati fotografici;
- C. Documentazione urbanistica completa di estratti delle tavole e titoli autorizzativi, Permessi ed estratti PGT, certificato di abitabilità;
- D. Atto di provenienza, estratto di matrimonio, ricevuta raccomandata all'esecutata, comunicazione dell'Amministratore di Condominio; Copia del contratto di locazione.

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 valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.