

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. 726/2018

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: Pernigotto Alessandro

Anagrafica

Creditore procedente: DoBank SpA
Con sede in Piazzetta Monte, 1 – Verona (VR)
C.F. 00390840239

Rappresentato dall'Avvocato: Cartaino Mirella
Con studio in Via Solferino, 53 – Brescia (BS)
Fax. + 39 030 2808576
E mail mirellagiovanna.cartaino@brescia.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. DLLMRC64L22B157T

Esperto incaricato:

Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. DLLMRC64L22B157T
Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec studiomega.fen@pec.gierreti.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. 2282

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	: 07/11/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 05/12/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 17/03/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 19/04/2019



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo e cantina al piano interrato in condominio su più piani, con pertinenze, destinato principalmente a residenza e negozi.

Ubicazione: Viale Piave, 159 – Brescia (BS)

Identificativi catastali: N.C.T. Fg. 150 mappale n. 259 (parte) – sub. 49

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: il mappale n. 259 non risulta passibile di ulteriore frazionamento in quanto servito da unica scala di accesso comune ad altre u.i. con ingresso unico e locale cantina al piano interrato con ingresso da spazi di disimpegno comuni a tutte le unità immobiliari del condominio.

Più probabile valore in libero mercato:

Euro 40.525,96

(quarantamilacinquecento
venticinque virgola novantasei)

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

Euro 30.913,21 (trentamilanovecentotredici
virgola ventuno)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile risulta di buon interesse commerciale, situato in zona residenziale semi-periferica, facilmente collegato alle arterie principali di percorrenza e sia alle zone del centro cittadino come alle zone esterne alla città. Attualmente utilizzato con necessità di sistemazione delle finiture (serramenti, impianti). La porzione di unità immobiliare è inserita in un condominio caratterizzato da corte esterna comune e vano scala comune.

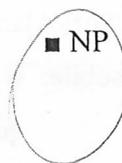


Audit documentale e Due Diligence

- | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Non verificabile |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Non verificabile |
| Conformità titolarità | <input type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Non verificabile |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- | | | |
|--|--|--|
| Immobile occupato | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
| Spese condominiali arretrate | <input type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> Si | <input checked="" type="checkbox"/> No |



NOTE:

Non è stato possibile accedere ai locali in quanto all'atto del sopralluogo, comunicato a mezzo A/R all'esecutato, stabilito per il giorno 24.01.2019, non si è presentato nessuno. Si è pertanto proceduto ad un'analisi dello stato esterno dei luoghi, procedendo poi al reperimento della documentazione autorizzativa presso gli Uffici Comunali.

Le valutazioni pertanto sono state redatte con la sola presa visione degli esterni, oltre che della documentazione autorizzativa e catastale, con evidente impossibilità di verificare eventuali irregolarità urbanistico-edilizie e catastali presenti.



Indice

1. Inquadramento dell'immobile.....	6
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3. Audit documentale e Due Diligence.....	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
3.2 Rispondenza catastale	20
3.3 Verifica della titolarità	22
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	24
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili dell'acquirente.....	24
6. Fasi – accertamenti e date delle indagini	24
7. Analisi estimativa.....	26
8. Riepilogo dei valori di stima.....	29
9. Dichiarazione di rispondenza	30
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	31



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Brescia
- Frazione -
- Località -
- Viale Piave
- Civico n. 159

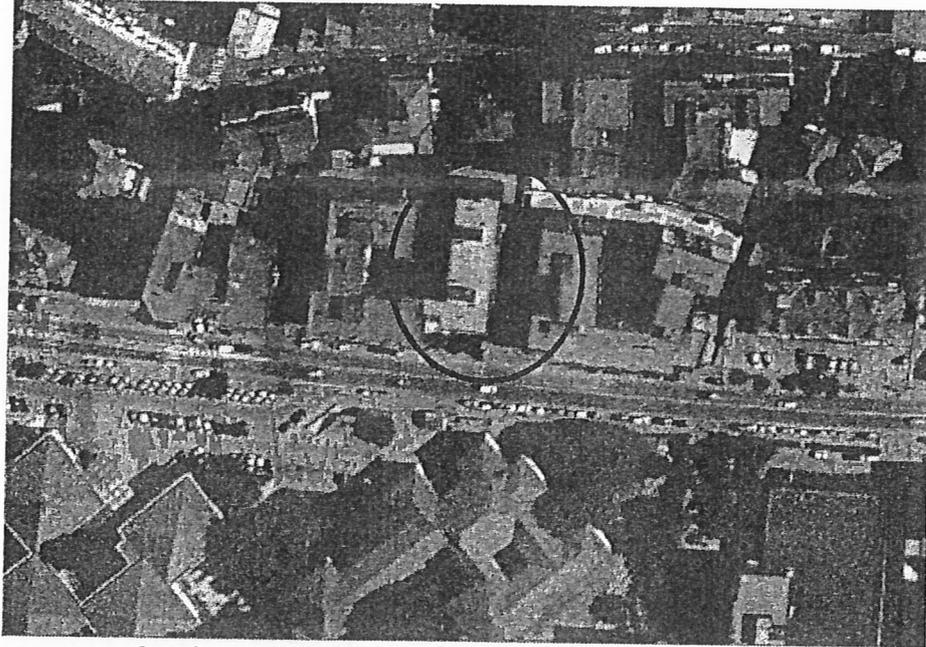
Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

- Extra Urbana Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale



Mappa geografica



Ortofoto desunta dal geoportale Regione Lombardia

■ Destinazione urbanistica dell'immobile

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

■ Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è

- Indipendente
- In condominio



- Tipologia edilizia dei fabbricati**
 - fabbricato storico
 - Fabbricato singolo
 - Fabbricato in linea
 - Fabbricato rurale
 - Fabbricato a schiera
 - Fabbricato bifamigliare
 - Fabbricato tipico
 - Fabbricato a corte

- Tipologia edilizia unità immobiliari**
 - 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 : edificio di forma rettangolare, copertura piana, in muratura di mattoni e serie di aperture sui fronti
- Solai : solai in laterocemento
- Copertura : solaio piano con gronde intonacate
- Murature perimetrali : murature esterne in mattoni intonacate
- Coibentazioni/Isolamenti : non sono presenti coibentazioni e/o isolamenti
- Divisori tra unità : presenza di murature portanti
- Infissi esterni : in metallo e in legno
- Infissi interni : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni



- Pavimenti e rivestimenti : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Impianto riscaldamento : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Impianto sanitario : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Impianto gas : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Impianto elettrico : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Impianto climatizzazione : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Altri impianti : non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Allaccio fognatura : non verificato
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne: : muratura di facciata in mattoni intonacata, serramenti esterni in metallo o legno parzialmente protetti da tapparelle, pavimentazione della corte di pertinenza in marmo levigato ad “opus incertum”

- N. totale piani : 5 fuori terra oltre ad uno interrato con cantine e box auto

- Altro : /
- **Dimensione**
 - piccola
 - media
 - grande



■ Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

□ Data del sopralluogo 01.12.2018

Criterio di misurazione

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

Calcolo superficie di proprietà

Superficie principale catastale	m ²	54,00		
Superficie secondarie			Indice mercantile	Superficie raggugliata
□ Balcone - Scala d'ingresso	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Terrazza	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Veranda	m ²		60,00 %	0,00 m ²
□ Soffitta	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Mansarda	m ²		80,00 %	0,00 m ²
□ Soppalco	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Loggiato	m ²		35,00 %	0,00 m ²
□ Taverna	m ²		60,00 %	0,00 m ²
□ Cantina	m ²	2,50	40,00 %	1,00 m ²
□ Sgombero	m ²		25,00 %	0,00 m ²
□ Portico	m ²		35,00 %	0,00 m ²
□ Autorimessa (box)	m ²		50,00 %	0,00 m ²
□ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
□ Posto auto coperto (tettoia)	m ²		30,00 %	0,00 m ²
□ Posto auto scoperto	m ²		10,00 %	0,00 m ²
□ Area esclusiva	m ²		10,00 %	0,00 m ²
□ Area condominiale scoperta	m ²		5,00 %	0,00 m ²
□ Area condominiale coperta	m ²		35,00 %	0,00 m ²
□ Altro - Caldaia	m ²		25,00 %	0,00 m ²
Superficie commerciale	m ²	55,00		
Caratteristiche qualitative				



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano 1 - -1;

- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni) _____

- N. servizi 1,00
 - W.C. - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Lavabo - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Bidet - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Doccia - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Doccia con idromassaggio- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Vasca - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Vasca con doccia - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Vasca con idromassaggio - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Scaldabagno elettrico - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Vetustà del bagno (anni) non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
 - Assente

Se presente indicare la tipologia

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

- centralizzato
- autonomo

Alimentazione:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

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

Elementi radianti:

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

- radiatori
- pavimenti/soffitto
- aria
- altro

– Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) non verificabile

Assente

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) _____

– Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____

■ Assente

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

– Elettrico

■ Presente : Vetustà (anni) non verificabile

Assente



- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Idraulico
 - Presente : Vetustà (anni) non verificabile
 - Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Antifurto
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni
- Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Impianto geotermico
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Domotica
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
- Manutenzione fabbricato
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Manutenzione unità immobiliare
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
 - non verificato per impossibilità ad accedere agli interni



– **Classe energetica**

- Classe desunta dall'ACE
- 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

– **Luminosità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

– **Panoramicità dell’immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

– **Funzionalità dell’immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

– **Finiture dell’immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

- non verificato per impossibilità ad accedere agli interni

– **Altro**



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- 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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza edilizia n. 6894/1956 P.G. del 04.06.1956 a nome
Impresa costruzioni per fabbricato in condominio;
- Variante in corso d'opera del 05.02.1957;
- Certificato Agibilità
 - Presente: n. 1411 P.G. del 20.01.1958
 - Assente

Motivo assenza

Fonte documentazione visionata: Documenti Ufficiali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 06.02.2019

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente
 - Adottato
- Convenzione urbanistica
 - No
 - Si se Si inserire gli estremi della convenzione



- Cessione diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si
- Vincoli Ambientali No
 Si
- Vincoli paesaggistici No
 Si
- Altro No
 Si - Vincoli ambientale – area di notevole interesse pubblico: Zona a sud di Viale Venezia – Decreto Ministeriale del 26.09.1959.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio tecnico Comunale di Brescia (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

- La NON REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché

- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: Euro

Note

La regolarità edilizio - urbanistica è verificata grazie alla presentazione di richiesta di concessione edilizia e certificato di agibilità delle opere di nuova costruzione a suo tempo eseguite. L'esame esterno dello stato dei luoghi, pur non permettendo una verifica puntuale dei locali, conferma l'assenza di ulteriori interventi sull'immobile che ne abbiano modificato le caratteristiche. Non si sono potute effettuare verifiche di eventuali modifiche interne all'unità immobiliare, non permettendo la possibilità di esprimere la sanabilità di eventuali difformità.



3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 150 Sezione NCT particella 259

Sub. 49 ZC 2 categoria A/2 classe 4 consistenza 4 vani -
Totale 55 mq – Totale escluse aree scoperte 54 mq Rendita € 526,79

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio
- Da siti web

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro _____

Data verifica catastale

15.01.2019



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto DELLE CURTI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- La REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

- La NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, si precisa che i costi per la variazione della pratica catastale sono quantificati in: Euro

Note

L'esame esterno dello stato dei luoghi, pur non permettendo una verifica puntuale dei locali, conferma l'assenza di ulteriori interventi sull'immobile che ne abbiano modificato le caratteristiche. Non si sono potute effettuare verifiche di eventuali modifiche interne all'unità immobiliare, non permettendo la possibilità di esprimere la sanabilità di eventuali difformità.



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Treccani Franco
- Data atto Notaio : 19.10.2006
- Repertorio : 130001/36846
- Raccolta :
- Estremi registrazione : -
- Estremi trascrizione : NN. 59426/33967 in data 06.11.2006

- Quota di proprietà Intera [1/1] Sofi Alam Bayazid - Huq Halima
 Parte [1/]
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo _____
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo :
 apparenti :
- Vincoli No
 Si se Si quali
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali



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

Si evidenzia la presenza di:

- verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 02.07.2018 n. rep. 8128 a favore di "CAPITAL MORTGAGE SRL", con sede in Verona – C.F. 09218891001 (domicilio eletto presso Avv. Cartaino Mirella in Brescia, Via Solferino, 53) e contro

(proprietà 1/1);

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Franco Treccani in Brescia in data 19.10.2006 rep. n. 130002/36847 a favore di BIPOP CARIRE SOCIETA' PER AZIONI con sede in Brescia (BS) – C.F. 03336830967 (domicilio ipotecario in Brescia, Viale Leonardo da Vinci, 74) contro

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

Nessuno.

6. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Lo scrivente riceveva incarico da parte del G.E. dott. Del Porto Raffaele del Tribunale di Brescia in data 05.12.2018 e doveva rispondere ai quesiti di seguito elencati:

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommara descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti al fine delle vendite;
3. Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. L'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



Gravami

No

Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato dalla proprietà

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

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

Si

No se No perché:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica in fase di sopralluogo:

24.01.2019



6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In riferimento all'immobile indicato il valutatore dichiara di aver effettuato i seguenti accertamenti:

Data	Tipo di accertamento
07/11/2018	Decreto di nomina
05/12/2018	Incarico
04/01/2019	Invio comunicazioni sopralluogo
07/01/2019	Invio richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
11/01/2019	Restituzione al mittente comunicazione sopralluogo
15/01/2019	Esame documentale
15/01/2019	Prima comunicazione di mancato reperimento atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
21/01/2019	Accesso Ufficio del Territorio e Archivio di Stato
31/01/2019	Sopralluogo beni immobili
31/01/2019	Invio seconda richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
06/02/2019	Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica comune di Brescia (BS)
20/02/2019	Comunicazione all'Avv. Cartaino mancato sopralluogo
06/03/2019	Richiesta di proroga per mancato sopralluogo al Tribunale di Brescia



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 forzosa 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 valore 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

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono: -

Condizioni limitative

Le condizioni limitanti all'incarico sono: -

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 (si allega 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. 3 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



- Altro _____

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

- Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 150 Sezione NCT – Mappale 259 (parte) - sub. 49

Viale Piave, 159 – ZC 2 categoria A/2 classe 4 consistenza 4 vani

Totale 55 mq – Totale escluse aree scoperte 54 mq Rendita € 526,79

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 40.525,96 diconsi Euro quarantamilaconquecento virgola novantasei (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta viene di fatto quantificato in € 30.913,21 diconsi Euro trentamilanovecentotredici virgola ventuno (vedasi analisi estimativa allegato II).



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Brescia

Iscritta all'Ordine / Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2282

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

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 17.03.2019



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Copia titoli autorizzativi
5. Estratti strumenti urbanistici
6. Estratti mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure per immobile



ALLEGATI AL 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. 726/2018

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: Pernigotto Alessandro

Anagrafica

Creditore procedente: DoBank SpA
Con sede in Piazzetta Monte, 1 – Verona (VR)
C.F. 00390840239

Rappresentato dall'Avvocato: Cartaino Mirella
Con studio in Via Solferino, 53 – Brescia (BS)
Fax. + 39 030 2808576
E mail mirellagiovanna.cartaino@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Intervenuti alla data di stima: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.F. DLLMRC64L22B157T



Esperto incaricato: Ing. Delle Curti Marco
Con studio in Via Monte Pasubio, 22 – Castenedolo (BS)
P.Iva 03347240172
C.f. DLLMRC64L22B157T
Tel. + 39 030 2500241
Fax. + 39 030 2500241
Mail studiomega.fen@virgilio.it
Pec studiomega.fen@pec.gierreti.it

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. 2282

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	: 07/11/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	: 05/12/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	: 17/03/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	: 19/04/2019



Indice

1. Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.....	4
2. Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	7
3. Elaborati fotografici degli esterni.....	8
4. Copia titoli autorizzativi.....	10
5. Estratti strumenti urbanistici.....	13
6. Estratto Mappa catastale.....	17
7. Schede catastali.....	18
8. Visure per immobile.....	19



1. Allegato I - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

MAPPALÉ 259 - SUB. 49		
Caratteristiche Superficiarie		
Caratteristica	Quantità	Unità di misura
Piano Primo	54,00	m ²
Cantina	2,5	m ²
Area esclusiva	0,00	m ²
Superficie commerciale	55,00	m ²
Tipologia edile		
Indice superficiale	Rapporto	Indice tipologico
Superficie commerciale (SUP)	SUP/SUP	100%
Superficie principale	S1/SUP	0,00%
Superficie Fondaco (SUF)	SUF/SUP	100,00%

Unità A

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Quadrilocale stesso immobile
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	150,00 m ²
Fonte dato	Immobiliare.it
Prezzo totale	€ 110 000,00
Data	17/03/2019
Prezzo medio a m ²	733,33 €/m ²

Unità B

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Quadrilocale condominio nella stessa via
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	140,00 m ²
Fonte dato	Casa.it
Prezzo totale	€ 139 000,00
Data	17/03/2019
Prezzo medio a m ²	992,86 €/m ²

Unità C

Tipo di dato	Prezzo totale immobile
Descrizione	Casa.it
Destinazione	Bilocale condominio nella stessa via
Superficie commerciale (SUP)	50,00 m ²
Fonte dato	Casa.it
Prezzo totale	€ 36 000,00
Data	17/03/2019
Prezzo medio a m ²	720,00 €/m ²

Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Unità A	€ 733,33	1,00	€ 733,33
Unità B	€ 992,86	1,00	€ 992,86
Unità C	€ 720,00	1,00	€ 720,00
Prezzo medio calcolato dalla somma Prezzi/Somma Superficie	€ 2 446,19	3,00	€ 815,40



Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico

Caratteristiche immobiliari

- . Stato di conservazione (CON): caratteristica variabile in base all'effettivo allo stato di conservazione dell'immobile variabile se da ristrutturare (-10%) - in Buono stato (0%) - Ristrutturato (+5%) - Finemente ristrutturato (+10%). Unità di misura: %
- . Superficie commerciale (SUP): misura fittizia in cui sono comprese la superficie principale e le superficie secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili stabiliti. Unità di misura: m²
- . Vetustà (VET): caratteristica variabile in base alla vetustà dell'immobile variabile da 1 a 20 anni (0%, 0%, -5%) - da 20 a 40 anni (+5%, 0%, -10%) - oltre 40 anni (+10%, 0%, -15%). Unità di misura: %
- . Esposizione e vista (ESP): caratteristica variabile in base all'effettivo all'esposizione ed alla vista variabile da panoramica (+10%) - esterna (+5%) - Mista (0%) - Interna (-5%) - Completamente interna (-10%). Unità di misura: %

Altre caratteristiche importanti per gli immobili analizzati non vengono considerate perché il campione estimativo

Tabella Dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	733,33	992,86	720,00	-
Stato di conservazione (CON) %	0	1	0	0
Superficie commerciale (SUP) m ²	1	1	1	55,00
Vetustà (VET) %	0	0	0	0
Esposizione e vista (ESP) %	5	0	5	-10

Prezzi corretti per stato di conservazione

Prezzo marginale della caratteristica Stato di conservazione (CON)

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base allo stato di conservazione dell'immobile (Da ristrutturare - In Buono stato - Ristrutturato - Nuova costruzione)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * [100 + (CON)] / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	733,33	pari a	€	-
Unità B =	1,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	1 002,79	pari a	€	9,93
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	720,00	pari a	€	-

Prezzi corretti per vetustà

Prezzo marginale della caratteristica Vetustà (VET)

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'anno di costruzione dell'edificio e lo stato dell'immobile (Ottimo - Normale - Scadente)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * [100 + (VET)] / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	733,33	pari a	€	-
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	992,86	pari a	€	-
Unità C =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	720,00	pari a	€	-

Prezzi corretti per esposizione e vista

Prezzo marginale della caratteristica Esposizione e vista (ESP)

Il prezzo marginale è stimato con la variazione in percentuale in base all'esposizione e vista dell'immobile (panoramica - esterna - Mista - Interna - Completamente interna)

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ] * [100 + (CON)] / 100$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	770,00	pari a	€	36,67
Unità B =	0,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	992,86	pari a	€	-
Unità C =	5,00 da cui il relativo prezzo corretto pari a	€	756,00	pari a	€	36,00



Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Unità A	€ 733,33	1,00	€ 733,33
Unità B	€ 1 002,79	1,00	€ 1 002,79
Unità C	€ 720,00	1,00	€ 720,00
Prezzo medio calcolato dalla somma Prezzi/Somma Superficie	€ 2 456,12	3,00	€ 818,71

Valore di mercato

Descrizione	Superficie commerciale	Valore
MAPPALÉ 259 - SUB. 49	55,00 m ²	€ 736,84 € 40 525,96
prezzo corretto per stato di conservazione (CON)		€ 818,71 pari a € -
prezzo corretto per vetustà (VET)		€ 818,71 pari a € -
prezzo corretto per esposizione e vista (ESP)		€ 736,84 pari a -€ 81,87



2. Allegato II - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

LOTTO 1

MAPPALE 259 - sub. 49

Considerando il bene con un valore di mercato stimato in € 40 525,96
nel Tribunale di Brescia dove i beni si vendono mediamente dopo 20 aste (5% ogni asta) , pari ad anni 7, avremo:
 $VVF = VdM \times 1/qn = € 100.000 \times 1/q7 = € 100.000 \times 0.7628 =$ € 40 525,96 x $1/q^7 = € 40 525,96 \times 0,7628 = € 30 913,21$

Tale valore costituisce il più probabile "valore di vendita forzata" in base ai timing delle aste presenti nel tribunale di riferimento.

