

# 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. 867/2018

**Giudice delegato:** DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

#### Anagrafica

**Creditore procedente:**

<b>Società</b>	<b>SPC SPA</b>
Con sede in	<b>MILANO</b>
Via	<b>Via Brera n°21</b>
P.I.	<b>13160360155</b>

**Rappresentato dall'Avvocato**

<b>Avv.</b>	<b>GIAMPIERO CODOGNOLA</b>
Con studio in	<b>BRESCIA</b>
Via	<b>Via Vittorio Emanuele II n°22</b>
C.F.	
Pec	<a href="mailto:giampiero.codognola@brescia.pecavvocati.it">giampiero.codognola@brescia.pecavvocati.it</a>

**Esecutati:**

Sig.	
Nato a	
il	
In qualità di	<b>PROPRIETARIO</b>
Residente in	
Via	
C.F.	
Sig.ra	
Nata a	
il	
In qualità di	<b>PROPRIETARIA</b>
Residente in	
Via	
C.F.	

**Intervenuti alla data di stima:**

.....	
Con sede in	.....
Via	.....
C.F. - P.IVA	.....

Esperto incaricato

Sig. **ARCH. PAOLO GUARNERI**  
**VIA ZENDRINI, 7 – 25123 BRESCIA**  
C.F. **GRNPLA56C03B157V**  
Tel. **030-3761094**  
Fax. **030-3761104**  
Mail **paologuarneri@mac.com**  
Pec **paolo.guarneri@archiworldpec.it**

Iscritto all'Ordine degli **ARCHITETTI** di **BRESCIA** nr. **882**

Timbro e firma

Arch. PAOLO GUARNERI  
Ordine Architetti di Brescia  
N°882

**Date**

Nomina dell'esperto	<b>28-11-2018</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>19-12-2018</b>
Termine per la consegna del rapporto di valutazione	<b>08-04-2019</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	<b>29-03-2019</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	<b>08-05-2019</b>

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	<b>APPARTAMENTO</b>	
Ubicazione	<b>VIA DEL GIAPPONE N°39 - TRENZANO (BS)</b>	
Identificativi catastali	<b>Fg. 11 part. 175 sub. 66</b>	
Quota di proprietà	----- 2	<b>2/3</b>
		<b>1/3</b>
Diritto di proprietà	<b>Piena Proprietà</b>	
Divisibilità dell'immobile	<b>nessuna</b>	
Più probabile valore in libero mercato		<b>€ 61.000,00</b>
Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta)		<b>€ 48.500,00</b>

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 26
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 25
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

## Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

**LOTTO NR. 2**

Descrizione sintetica **APPARTAMENTO**  
 Ubicazione **VIA DEL GIAPPONE N°39 - TRENZANO (BS)**  
 Identificativi catastali **Fig. 11 part. 175 sub. 67**  
 Quota di proprietà ..... **2/3**  
 ..... **1/3**  
 Diritto di proprietà **Piena Proprietà**  
 Divisibilità dell'immobile **nessuna**  
 Più probabile valore in libero mercato **€. 65.000,00**  
 Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 52.000,00**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Sì  No se No vedi pagina 46  
 Conformità catastale  Sì  No se No vedi pagina 48  
 Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Sì se Sì vedi pagina 50  
 Spese condominiali arretrate  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Sì vedi pagina 49  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_  
 Condizioni limitative  No  Sì se Sì vedi pagina \_\_\_\_\_

**LOTTO NR. 3**

Descrizione sintetica **GARAGE**  
Ubicazione **VIA MARCONI N°22 - TRENZANO (BS)**  
Identificativi catastali **Fg. 11 part. 175 sub. 20**  
Quota di proprietà - **2/3**  
**1/3**  
Diritto di proprietà **Piena Proprietà**  
Divisibilità dell'immobile **nessuna**  
Più probabile valore in libero mercato **€. 7.500,00**  
Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta) **€. 6.000,00**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità catastale  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_  
Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Sì se Si vedi pagina 75  
Spese condominiali arretrate  No  Sì se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Sì se Si vedi pagina 74  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.  No  Sì se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

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

**LOTTO NR. 4**

Descrizione sintetica **GARAGE**  
Ubicazione **VIA MARCONI N°22 - TRENZANO (BS)**  
Identificativi catastali **Fg. 11 part. 175 sub. 21**  
Quota di proprietà **)** **2/3**  
**1/3**  
Diritto di proprietà **Piena Proprietà**  
Divisibilità dell'immobile **nessuna**  
Più probabile valore in libero mercato **€ 8.500,00**  
Più probabile valore di mercato in cond. di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 6.500,00**

**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 \_\_\_\_\_  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 97  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggist.  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.....	9
---	---

### LOTTO NR. 1

2. Inquadramento dell'immobile .....	11
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	15
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	21
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	21
4.2 Rispondenza catastale .....	23
4.3 Verifica della titolarità .....	24
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	27
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	28
7. Analisi estimativa.....	28
8. Determinazione del valore.....	32

### LOTTO NR. 2

2. Inquadramento dell'immobile .....	35
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	39
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	45
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	45
4.2 Rispondenza catastale .....	47
4.3 Verifica della titolarità .....	48
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	51
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	52
7. Analisi estimativa.....	52
8. Determinazione del valore.....	56

### LOTTO NR. 3

2. Inquadramento dell'immobile .....	60
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	64
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	69
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	69
4.2 Rispondenza catastale .....	71
4.3 Verifica della titolarità .....	72
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	76

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	77
7. Analisi estimativa.....	77
8. Determinazione del valore.....	80

#### **LOTTO NR. 4**

2. Inquadramento dell'immobile .....	83
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	87
4. <i>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE</i> .....	92
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	92
4.2 Rispondenza catastale .....	94
4.3 Verifica della titolarità .....	95
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	98
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	99
7. Analisi estimativa.....	100
8. Determinazione del valore.....	103
9. Dichiarazione di rispondenza .....	105
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	106

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

Venuto a conoscenza dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Consulente Tecnico ha svolto le sue attività peritali secondo la tempistica qui di seguito riepilogata:

- 14-01-2019:** Convocazione a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, delle parti coinvolte per effettuare visita e sopralluogo dei beni pignorati: \_\_\_\_\_  
in qualità di proprietari dei beni pignorati, e **AVV. GIAMPIERO CODIGNOLA.**
- 14-01-2019:** Richiesta al Comune di Trezano (Bs) del Certificato di Agibilità e delle eventuali Licenze Edilizie e/o Sanatorie relative all'immobile oggetto di stima
- 14-01-2019:** Richiesta al Comune di Trezano (Bs) del Certificato di Destinazione Urbanistica, ed eventuali convenzioni urbanistiche, relativamente all'immobile oggetto di stima
- 14-01-2019:** Ricerca delle visure e delle schede catastali relative all'immobile
- 14-01-2019:** Richiesta al Comune di Brescia dell'estratto di matrimonio dei debitori
- 01-02-2019:** Sopralluogo a seguito di convocazione delle parti presso le proprietà di Trezano (Bs), Via del Giappone n°37, per verificare la conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie rilasciate e stimarne il valore. **ERA PRESENTE IL PROPRIETARIO SIG. \_\_\_\_\_, MA NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALLE UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN QUANTO GLI INQUILINI NON ERANO PRESENTI.**
- 11-02-2019:** Richiesta al Notaio Grasso Biondi della copia dell'atto notarile di acquisizione relative alle unità immobiliari oggetto di stima
- 21-02-2019:** 2° Sopralluogo a seguito di convocazione delle parti presso le proprietà di Trezano (Bs), Via del Giappone n°37, per verificare la conformità degli immobili alle autorizzazioni edilizie rilasciate e stimarne il valore.
- 12-03-2019:** Ispezione ipotecaria, presso gli uffici della Conservatoria Registri Immobiliari di Brescia
- 12-03-2019:** Ricerca, presso gli uffici di registro di Brescia, dei contratti d'affitto registrati per gli immobili oggetto di stima

N° 867/2018

GIUDICE DELEGATO DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

**LOTTO 1**

**TRENZANO (BS)**

**Fg. 11 Mapp. 175 sub. 66**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **TRENZANO**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA DEL GIAPPONE**  
Civico n. **39**

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola              |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale           |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale           |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale          |

#### Mappa geografica



**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

### Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- 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

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
  
- Impianto di riscaldamento
  
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura

### Descrizione sintetica

Struttura portante in c.a.  
Cemento Armato  
Tetto a falde  
Tamponamenti in laterizio  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Legno  
Legno  
Ceramica-Gres  
  
A radiatori  
  
Allacciato alla rete comunale  
Allacciato alla rete comunale  
Esistente  
No  
No  
Allacciato alla rete comunale

- Fonti rinnovabili
- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

No

Murature intonacate

2

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

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

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona abbastanza periferica del Comune di Trenzano, trattasi di unità immobiliare, adibita ad alloggio in condominio sviluppata su n°2 piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano primo, e la stessa è sviluppata su unico piano: troviamo soggiorno con angolo cottura, corridoio zona notte, bagno, 2 camere da letto con balcone.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

##### TRENZANO

##### Immobile:

Terreni

Fabbricati

##### Terreni:

Terreni

Fabbricati

##### Immobile:

Sezione **NCT**

Foglio **11**

Particella **175**

Subalterno **66**

##### Terreni:

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

## Confini

Indicare i confini catastali:

- Nord      **nessun affaccio**  
 Sud      **affaccio su altra proprietà**  
 Est      **affaccio su corsello garage**  
 Ovest      **affaccio su ingresso condominiale**

## Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **Geom. Zanini Sara**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

**21-02-2019**

## Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

## Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 65,19

Superficie secondarie:

			Indice mercantile		
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	3,72	50,00 %	m <sup>2</sup>	1,86
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	4,64	50,00 %	m <sup>2</sup>	2,32
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	4,66	50,00 %	m <sup>2</sup>	2,33
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	10,12	50,00 %	m <sup>2</sup>	5,06

**Superficie commerciale immobile**

**m<sup>2</sup> 76,76**

### Caratteristiche qualitative

L'edificio in generale è in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare tuttavia non è ben tenuta e presenta scarsa manutenzione.

La posizione geografica dell'immobile è buona, facilmente raggiungibile e con facilità di comunicazione viaria.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

1°

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) **15**

N° servizi

1

WC

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) **15**

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:  Vetustà (anni) **15**

Incompleto

Assente

Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Se presente indicare se:

- Totale
- Parziale:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico

- Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente

Elettrico

- Presente:  Vetustà (anni) **15**
- Assente

Idraulico

- Presente:  Vetustà (anni) **15**
- Assente

Antifurto

- Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Pannelli solari  
per produzione acqua calda sanitaria

Assente

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

**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

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente: **prof. n°7450 del 21-07-2004**
- Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

- **Concessione edilizia n°33/2002 del 16-07-2002 prof. 4888**
- **Denuncia Inizio Attività in variante n°140/03 del 23-10-2003**

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di TRENZANO (Bs)**

Data verifica urbanistica **01-02-2019**

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Vigente
- Adottato

- **PGT vigente: ZONA B: Edilizia residenziale consolidata e di completamento**

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione:

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

#### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali:

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali:

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizia della costruzione

la **NON REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

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

No, perchè

Sì, ed i costi :

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

- Foglio 11                      Sezione **NCT**    particella **175**                      Sub. **66**  
categoria **A/2**                      classe **4**                      consistenza **4,5 vani**    Rendita **€ 244,03**

Documentazione Visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

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 (gg/mm/aa)                      **14-01-2019**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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, in quanto il rilievo effettuato è conforme alla pianta rappresentata sulla scheda catastale

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

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Sig.  
Nato a \_\_\_\_\_ )  
il \_\_\_\_\_ )  
In qualità di \_\_\_\_\_ )  
Residente in \_\_\_\_\_ )  
Via \_\_\_\_\_ )  
C.F. \_\_\_\_\_ )

Sig.ra  
Nata a \_\_\_\_\_ )  
il \_\_\_\_\_ )  
In qualità di \_\_\_\_\_ )  
Residente in \_\_\_\_\_ )  
Via \_\_\_\_\_ )  
C.F. \_\_\_\_\_ )

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto **ATTO DI PERMUTA**
- Notaio **LUIGI GRASSO BIONDI**
- Data Atto **29-09-2004**
- Repertorio **94366**
- Raccolta **17029**

- Estremi Registrazione
- Estremi trascrizione

**Trascritto a Brescia il 7-10-2004 al n°31102**

Quota di proprietà

intera (1/1)

parte (2/3): \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ )

parte (1/3): \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_ )

Usufrutto

No

Sì se Sì indicare il nominativo:

Nuda proprietà

No

Sì se Sì 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

- **pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 2/3 della piena proprietà e (C.F. H) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione parti a favore.**
- **pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 1/2 della piena proprietà e (C.F. ) per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.**
- **pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 2/3 della piena proprietà e (C.F. ) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.**

- Gravami  No  
 Si se Si quali

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_ C.F. C. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/3 della piena proprietà e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
- Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.

#### 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:

**L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA UN INQUILINO. DALLA RICERCA EFFETTUATA IN DATA 12-03-2019 PRESSO L'UFFICIO DI REGISTRO DI BRESCIA, NON E' STATO TROVATO NESSUN TIPO DI CONTRATTO D'AFFITTO REGISTRATO.**

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Sì

No, se No perchè

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 presso Agenzia delle Entrate **12-03-2019**

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri .....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà e .....)) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri .....)) (C.F. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà e .....)) (C.F. ....)) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. ....)) (C.F. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. ....)) (C.F. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
- Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. ....)) (C.F. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri .....)) (C.F. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà e .....)) (C.F. ....)) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 2510-18 per erronea indicazione parti a favore.

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri **(C.F. )** per la quota di 1/2 della piena proprietà e **(C.F. )** per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri **(C.F. )** per la quota di 2/3 della piena proprietà e **(C.F. )** per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### **Assunzioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### **Condizioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)**

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

Sì, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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. **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: **Fonti indirette accreditate:**

- **Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia, Listino n° 2/2018**
- **Agenzia delle Entrate – OMI Banca data delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2018, semestre 1°
- **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### **Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.2/2018, che viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, aprile 2018/ottobre 2018.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

- ubicazione e caratteristiche
- descrizione dell'unità o complesso immobiliare

### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino n. 2/2018

Comune: TRENZANO

Tipo immobile: Residenziale

### **Stima Pro-Brixia**

Per immobile "RECENTE" valore al mq dal **min € 975,00** al **max € 1.240,00**

### **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: TRENZANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

Destinazione: Residenziale

### **Stima - OMI**

Per un'abitazione di tipo civile con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 710,00** al **max € 970,00**

## **Borsino Immobiliare**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo marzo 2019

Provincia: BRESCIA

Comune: TRENZANO

Zona Periferica

Destinazione: Abitazioni Civili in Buono Stato

## **Stima – BORSINO IMMOBILIARE**

Per un'abitazione di tipo civile con stato conservativo "BUONO" valore al mq dal **min € 592,00** al max **€ 811,00**

## **Andamento del mercato immobiliare (secondo semestre 2018)**

Nel periodo di riferimento (secondo semestre 2018), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto.

Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

## **8. Determinazione del Valore**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al :

- Foglio **11**                      Sezione **NCT**    particella **175**                      Sub. **66**  
categoria **A/2**                      classe **4**                      consistenza **4,5 vani**    Rendita **€ 244,03**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche; -
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
- di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte,

io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

**VALORE DI MERCATO** presunto possa essere quantificato in **€/mq 883,00**



**TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**N° 867/2018**

GIUDICE DELEGATO DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

**LOTTO 2**

**TRENZANO (BS)**

**Fg. 11 Mapp. 175 sub. 67**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **TRENZANO**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA DEL GIAPPONE**  
Civico n. **39**

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola              |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale           |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale           |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale          |

#### Mappa geografica



**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

### Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- 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

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
  
- Impianto di riscaldamento
  
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili

### Descrizione sintetica

Struttura portante in c.a.  
Cemento Armato  
Tetto a falde  
Tamponamenti in laterizio  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Legno  
Legno  
Ceramica-Gres  
  
A radiatori  
  
Allacciato alla rete comunale  
Allacciato alla rete comunale  
Esistente  
Presente nella zona giorno  
No  
Allacciato alla rete comunale  
No

- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

Murature intonacate

2

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

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

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona abbastanza periferica del Comune di Trenzano, trattasi di unità immobiliare, adibita ad alloggio in condominio sviluppata su n°2 piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano primo, e la stessa è sviluppata su unico piano: troviamo soggiorno con angolo cottura e ampio balcone su 2 lati, corridoio zona notte, bagno, 2 camere da letto con balcone.

La cantina pertinenziale è situata al piano interrato.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

##### TRENZANO

##### Immobile:

Terreni

Fabbricati

##### Terreni:

Terreni

Fabbricati

##### Immobile:

Sezione **NCT**

Foglio **11**

Particella **175**

Subalterno **67**

##### Terreni:

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

**Confini**

Indicare i confini catastali:

- Nord      **affaccio su ingresso condominiale**
- Sud      **affaccio su altra proprietà**
- Est      **nessun affaccio**
- Ovest      **affaccio su ingresso condominiale**

**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in locoCollaboratore: **Geom. Zanini Sara** Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico) Data del sopralluogo**21-02-2019****Criterio di misurazione** SEL- Superficie Esterna Lorda SIL- Superficie Interna Lorda SIN- Superficie Interna Netta**Calcolo superfici di proprietà**Superficie principale m<sup>2</sup> 67,83

Superficie secondarie:

			Indice mercantile		
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	4,85	50,00 %	m <sup>2</sup>	2,42
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	6,32	50,00 %	m <sup>2</sup>	3,16
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	11,00	50,00 %	m <sup>2</sup>	5,50
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	13,02	50,00 %	m <sup>2</sup>	6,51

**Superficie commerciale immobile****m<sup>2</sup> 85,42**

### Caratteristiche qualitative

L'edificio in generale è in buono stato di conservazione, così come l'unità immobiliare oggetto di stima.

La posizione geografica dell'immobile è buona, facilmente raggiungibile e con facilità di comunicazione viaria.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

1°

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) **15**

N° servizi

1

WC

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) **15**

### Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente:  Vetustà (anni) **15**

Incompleto

Assente

Se presente indicare la tipologia:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti:

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_  
 Assente

Se presente indicare se:

Totale  
 Parziale:  Vetustà (anni) \_\_\_\_

Solare termico

Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_  
 Assente

Elettrico

Presente:  Vetustà (anni) **15**  
 Assente

Idraulico

Presente:  Vetustà (anni) **15**  
 Assente

Antifurto

Presente:  Vetustà (anni) \_\_\_\_

Pannelli solari  
per produzione acqua calda sanitaria

Assente

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

**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

**Panoramicità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

**Finiture dell'immobile**

Minimo

Medio

Massimo

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

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità  Presente: **prot. n°7450 del 21-07-2004**
- Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

- **Concessione edilizia n°33/2002 del 16-07-2002 prot. 4888**
- **Denuncia Inizio Attività in variante n°140/03 del 23-10-2003**

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di TRENZANO (Bs)**

Data verifica urbanistica **01-02-2019**

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente
- Adottato

- **PGT vigente: ZONA B: Edilizia residenziale consolidata e di completamento**

Convenzione Urbanistica

No

Si se Si inserire gli estremi della convenzione:

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

#### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali:

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali:

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizia della costruzione.

la **NON REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi

citati in quanto sussiste una sensibile differenza nella pianta riguardante la posizione della spalletta in muratura delimitante la zona cottura, ma la stessa non è tale da pregiudicare i contenuti di stima della perizia.

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

No, perchè

Sì, ed i costi:

per la pratica in sanatoria sono quantificati in	€. 500,00
per l'oblazione sono quantificati in	€. 1.000,00
<b>Sommano</b>	<b>€. 1.500,00</b>

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al :

- Foglio **11** Sezione **NCT** particella **175** Sub. **67**  
categoria **A/2** classe **4** consistenza **4,5 vani** Rendita **€ 244,03**

Documentazione Visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio
- Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

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 (gg/mm/aa) **14-01-2019**

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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, in quanto il rilievo effettuato è conforme alla pianta rappresentata sulla scheda catastale

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

- Sussiste una sensibile differenza nella scheda catastale riguardante la posizione della spalletta in muratura delimitante la zona cottura

Vista l'irregolarità catastale, i costi per la variazione delle schede sono pari ad **€ 750,00**

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Sig.  
Nato a .....  
il .....  
In qualità di **PROPRIETARIO**  
Residente in .....  
Via .....  
C.F. ....

Sig.ra  
Nata a .....  
il .....  
In qualità di **PROPRIETARIA**  
Residente in .....  
Via .....  
C.F. ....

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto **ATTO DI PERMUTA**
- Notaio **LUIGI GRASSO BIONDI**
- Data Atto **29-09-2004**
- Repertorio **94366**
- Raccolta **17029**
- Estremi Registrazione
- Estremi trascrizione **Trascritto a Brescia il 7-10-2004 al n°31102**

- Quota di proprietà  intera (1/1)
- Usufrutto  parte (2/3): \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà  parte (1/3): \_\_\_\_\_
- Usufrutto  No
- Nuda proprietà  Si se Si indicare il nominativo:
- Nuda proprietà  No
- Nuda proprietà  Si se Si indicare il nominativo

### Condizioni limitanti

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

- **pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 2510-18 per erronea indicazione parti a favore.**
- **pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_**

(C.F. \_\_\_\_\_), per la quota di 1/2 della piena proprietà e  
(C.F. \_\_\_\_\_), per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

Gravami

No

Sì se Sì quali

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - \_\_\_\_\_ contro i Sigg.ri \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
- Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.

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

**COMODATO**

€/anno

**GRATUITO**

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

**A TEMPO INDETERMINATO**

Estremi registrazione

**Registrato a CHIARI IL 2-08-2016, al**

**n°2241 serie 3**

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

Sì

No, se No perchè

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 presso Agenzia delle Entrate **12-03-2019**

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri ..... ) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... ) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri ..... ) per la quota di 2/3 della piena proprietà ..... ) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. .... (C.F. ....)

- ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. C. ... per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. C. ... per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
- ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. ... per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri C. ... F. ... (C.F. ...)) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ... per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione parti a favore.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri ... (C.F. ...)) per la quota di 1/2 della piena proprietà e ... (C.F. ...) per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri ... (C.F. ...) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ... (C.F. ...) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

## **Basi del valore**

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

## **Assunzioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

## **Condizioni limitative**

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

## **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)**

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

Sì, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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. **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: **Fonti indirette accreditate:**

- **Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia, Listino n° 2/2018**

- **Agenzia delle Entrate – OMI Banca data delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2018, semestre 1°

- **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

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

Dei costi

### **Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino n.2/2018, che viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono, come periodo di rilevazione, aprile 2018/ottobre 2018.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.

Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

- ubicazione e caratteristiche
- descrizione dell'unità o complesso immobiliare

### **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.**

Listino n. 2/2018

Comune: TRENZANO

Tipo immobile: Residenziale

### **Stima Pro-Brixia**

Per immobile "RECENTE" valore al mq dal **min € 975,00** al **max € 1.240,00**

### **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Banca dati delle quotazioni immobiliari**

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).



- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
- di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte,

io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

**VALORE DI MERCATO** presunto possa essere quantificato in **€/mq 883,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile (come sopra calcolata) pari a **mq. 85,42** l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\begin{aligned} \text{mq } 85,42 \times \text{€/mq } 883,00 &= \text{€ } 75.428,68 \\ &= \text{Più probabile Valore dell'immobile} \end{aligned}$$

**Deduzioni:**

Riduzione del valore dell'immobile per effetto dell'occupazione dello stesso, si considera pari al **10%**:

$$\text{€ } 75.428,68 * -10\% = \text{€ } 67.885,81 \text{ (arrotondato a € } 67.500,00)$$

**€ 67.500,00 = Più probabile Valore di Mercato dell'immobile**

(€ sessantasettemilacinquecento/00)

Dal valore di mercato dell'intera proprietà sono detratte le spese necessarie per la pratica edilizia in sanatoria, la relativa oblazione, e per la variazione catastale; pertanto:

**Valore di mercato: € 67.500,00**

**Detratto:**

<b>Pratica Edilizia per la Sanatoria</b>	- €.	<b>500,00</b>
<b>Oblazione</b>	- €.	<b>1.000,00</b>
<b>Variazione Catastale</b>	- €.	<b>750,00</b>

**Valore di Mercato dell'Immobile € 65.250,00 Arrotondato ad € 65.000,00**  
(€ sessantacinquemila/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Nel caso specifico due sono i fattori che vanno a deprezzare l'immobile in caso di vendita forzata:

9. il primo è il valore determinato dagli oneri che devono essere assunti dal potenziale acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi ed attivare tutte le procedure edilizie per sanare le difformità riscontrate in perizia oltre alle pratiche che si rendono necessarie per l'ottenimento delle sanatorie;
10. il secondo è difficilmente quantificabile dal momento che decorre un lasso di tempo variabile intercorrente tra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno di aggiudicazione dello stesso. In questa circostanza, il prezzo ottenibile è di difficile quantificazione anche per la contrazione del mercato edilizio ed è ragionevole ipotizzare una ulteriore diminuzione dello stesso valore pari a circa il **20%**.

Pertanto con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€. } 65.000,00 \times 0,80 = \text{€. } 52.000,00$$

<b>€. 52.000,00</b> <i>(€. Cinquantaduemila/00)</i>	<b>Più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)</b>
--	--

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 65.000,00** diconsi Euro sessantacinquemila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 52.000,00** diconsi Euro cinquantaduemila/00.

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

**N° 867/2018**

GIUDICE DELEGATO DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

**LOTTO 3**

**TRENZANO (BS)**

**Fg. 11 Mapp. 175 sub. 20**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **TRENZANO**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA MARCONI**  
Civico n. **22**

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale              |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale          |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana      | <input type="checkbox"/> Agricola              |
|  | <input type="checkbox"/> Industriale           |
|  | <input type="checkbox"/> Artigianale           |
|  | <input type="checkbox"/> Residenziale          |

#### Mappa geografica



**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

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
- Impianto di riscaldamento
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili
- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

### Descrizione sintetica

Struttura portante in c.a.  
Cemento Armato  
--  
Cemento Armato  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Ferro  
Ferro  
Gres  
--  
--  
--  
Esistente  
--  
No  
--  
No  
Murature intonacate  
2 + interrato

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

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

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona abbastanza periferica del Comune di Trenzano, trattasi di unità immobiliare, adibita ad autorimessa in condominio sviluppata su n°2 piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità oggetto di stima si trova al piano interrato, e la stessa è accessibile da passo carraio e corsello da Via Marconi e da vano scala condominiale con ingresso su Via Giappone n°39.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

Tipologia catasto

Identificativo

##### TRENZANO

##### Immobile:

Terreni

Fabbricati

##### Terreni:

Terreni

Fabbricati

##### Immobile:

Sezione **NCT**

Foglio **11**

Particella **175**

Subalterno **20**

##### Terreni:

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

##### Confini

Indicare i confini catastali:

Nord **altra autorimessa**

Sud **altra autorimessa**

Est      **affaccio su corsello comune**

Ovest      **vano scala condominiale**

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **Geom. Zanini Sara**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

**21-02-2019**

### Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

GARAGE

m<sup>2</sup> 16,61

**Superficie commerciale immobile**

**m<sup>2</sup> 16,61**

### Caratteristiche qualitative

L'edificio in generale è in buono stato di conservazione, così come l'unità immobiliare oggetto di stima.

La posizione geografica dell'immobile è buona, facilmente raggiungibile e con facilità di comunicazione viaria.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

**INTERRATO**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) **15**

N° servizi

--

- WC
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento

- Presente:  Vetustà (anni)
- Incompleto
- Assente

Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti:

- radiatori

	<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto	
	<input type="checkbox"/> aria	
	<input type="checkbox"/> altro	
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se:	
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente:	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (anni) <b>15</b>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni)
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

Medio

Massimo

**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

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

#### 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**
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967**
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**

###### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia**

- Permessi di Costruire
- Denuncia di inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- Pratiche in sanatoria
- Condoni edilizi
- Certificato Abitabilità  Presente: **prof. n°7450 del 21-07-2004**
- Assente
- Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

- **Concessione edilizia n°33/2002 del 16-07-2002 prot. 4888**
- **Denuncia Inizio Attività in variante n°140/03 del 23-10-2003**

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di TRENZANO (Bs)**

Data verifica urbanistica **01-02-2019**

#### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico  Vigente
- Adottato

- **PGT vigente: ZONA B: Edilizia residenziale consolidata e di completamento**

- Convenzione Urbanistica  No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione:

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

#### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici  No
- Si se Si quali:

Vincoli ambientali

No

Sì se Sì quali:

Vincoli paesaggistici

No

Sì se Sì quali:

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

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

No, perchè

Sì, ed i costi :

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

- Foglio **11** Sezione **NCT** particella **175** Sub. **20**  
categoria **C/6** classe **2** consistenza **16 mq** Rendita **€ 22,31**

Documentazione Visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

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 (gg/mm/aa) **14-01-2019**

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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

### 4.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità**

Sig. \_\_\_\_\_  
Nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_  
In qualità di **PROPRIETARIO**  
Residente in \_\_\_\_\_

Via V  
C.F. C.  
Sig.ra 1  
Nata a (BS)  
il  
In qualità di **PROPRIETARIA**  
Residente in  
Via  
C.F.

### Titolo di provenienza

- Tipo di atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Raccolta
- Estremi Registrazione
- Estremi trascrizione

**ATTO DI PERMUTA**  
**LUIGI GRASSO BIONDI**  
**29-09-2004**  
**94366**  
**17029**

**Trascritto a Brescia il 7-10-2004 al n°31102**

Quota di proprietà

intera (1/1)

parte (2/3):

parte (1/3):

Usufrutto

No

Sì se Sì indicare il nominativo:

Nuda proprietà

No

Sì se Sì indicare il nominativo

### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo

apparenti

Vincoli

No

Sì se Sì quali

Oneri

No

Si se Si quali

Pesì

No

Si se Si quali

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri ..... per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 2510-18 per erronea indicazione parti a favore.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri (C.F. ....) per la quota di 1/2 della piena proprietà e ..... (C.F. ....) per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri (C.F. ....) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... (C.F. ....) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

Gravami

No

Si se Si quali

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri ..... (C.F. ....) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri ..... per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. C ..... per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui

- €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
  - Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.

**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 **COMODATO**
- €/anno **GRATUITO**
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto **A TEMPO INDETERMINATO**
- Estremi registrazione **Registrato a CHIARI IL 2-08-2016, al n°2241 serie 3**

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

- Sì
- No, se No perchè

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 presso Agenzia delle Entrate **12-03-2019**

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri ..... e ..... per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri ..... e ..... per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
- Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. ....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri ..... e .....)) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione parti a favore.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri ..... (C.F. ....) per la quota di 1/2 della piena proprietà e ..... (C.F. ....) per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri ..... per la quota di 2/3 della piena proprietà e ..... per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### Condizioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_Highest and Best Use)

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

Sì, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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. **2** 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: **Fonti indirette accreditate:**

- **Agenzia delle Entrate – OMI Banca data delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2018, semestre 1°

- **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

## **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: TRENZANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

Destinazione: Residenziale

### **Stima - OMI**

Per un BOX con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 495,00** al **max € 620,00**

### **Borsino Immobiliare**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo marzo 2019

Provincia: BRESCIA

Comune: TRENZANO

Zona Periferica

Destinazione: BOX

## Stima – BORSINO IMMOBILIARE

Per un BOX valore al mq dal **min € 413,00** al **max € 519,00**

### Andamento del mercato immobiliare (secondo semestre 2018)

Nel periodo di riferimento (secondo semestre 2018), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto.

Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

## 8. Determinazione del Valore

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al :

- Foglio **11**                      Sezione **NCT**    particella **175**                      Sub. **20**  
categoria **C/6**                      classe **2**                      consistenza **17 mq**                      Rendita **€ 22,31**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche; -
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
- di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte,

io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

**VALORE DI MERCATO** presunto possa essere quantificato in **€/mq 510,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile (come sopra calcolata) pari a **mq. 16,61** l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\begin{aligned} \text{mq } 16,61 \times \text{€/mq } 510,00 &= \text{€ } 8.471,51 \\ &= \text{Più probabile Valore dell'immobile} \end{aligned}$$

### Deduzioni:

Riduzione del valore dell'immobile per effetto dell'occupazione dello stesso, si considera pari al **10%**:

$$\text{€. } 8.471,51 * -10\% = \text{€. } 7.624,36 \text{ (arrotondato a €. } 7.500,00)$$

**€. 7.500,00 = Più probabile Valore di Mercato dell'immobile**

**Valore di Mercato dell'Immobile      €. 7.500,00**  
(€. settemilacinquecento/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Nel caso specifico due sono i fattori che vanno a deprezzare l'immobile in caso di vendita forzata:

9. il primo è il valore determinato dagli oneri che devono essere assunti dal potenziale acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi ed attivare tutte le procedure edilizie per sanare le difformità riscontrate in perizia oltre alle pratiche che si rendono necessarie per l'ottenimento delle sanatorie;
10. il secondo è difficilmente quantificabile dal momento che decorre un lasso di tempo variabile intercorrente tra la data di valutazione dell'immobile ed il giorno di aggiudicazione dello stesso. In questa circostanza, il prezzo ottenibile è di difficile quantificazione anche per la contrazione del mercato edilizio ed è ragionevole ipotizzare una ulteriore diminuzione dello stesso valore pari a circa il **20%**.

Pertanto con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€. } 7.500,00 \times 0,80 = \text{€. } 6.000,00$$

**€. 6.000,00**  
(€. Seimila/00)

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

Pertanto:

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 7.500,00** diconsi Euro settemilacinquecento/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 6.000,00** diconsi Euro seimila/00.

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

**N° 867/2018**

GIUDICE DELEGATO DR. ALESSANDRO PERNIGOTTO

**LOTTO 4**

**TRENZANO (BS)**

**Fg. 11 Mapp. 175 sub. 21**

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia **BRESCIA**  
Comune **TRENZANO**  
Località **---**  
Via/Piazza **VIA MARCONI**  
Civico n. **22**

#### Zona

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

#### Mappa geografica



**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

- Struttura in Elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature Perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti
- Divisori tra unità
- Infissi esterni
- Infissi interni
- Pavimenti e rivestimenti
- Impianto di riscaldamento
- Impianto sanitario
- Impianto gas
- Impianto elettrico
- Impianto climatizzazione
- Altri impianti
- Allaccio fognatura
- Fonti rinnovabili
- Finiture esterne
- N° totale piani
- Altro

#### Descrizione sintetica

Struttura portante in c.a.  
Cemento Armato  
–  
Cemento Armato  
Non rilevabili  
Non rilevabili  
Ferro  
Ferro  
Gres  
–  
–  
–  
Esistente  
–  
No  
–  
No  
Murature intonacate  
2 + interrato

**Dimensione**

piccola

media

grande

**Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente

privato

società

cooperativa

ente

attività agrituristica

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

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Situato in zona abbastanza periferica del Comune di Trenzano, trattasi di unità immobiliare, adibita ad autorimessa in condominio sviluppata su n°2 piani fuori terra e un piano interrato.

L'unità oggetto di stima si trova al piano interrato, e la stessa è accessibile da passo carraio e corsello da Via Marconi e da vano scala condominiale con ingresso su Via Giappone n°39.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

**TRENZANO**

Tipologia catasto

##### Immobile:

Terreni

Fabbricati

##### Terreni:

Terreni

Fabbricati

Identificativo

##### Immobile:

Sezione **NCT**

Foglio **11**

Particella **175**

Subalterno **21**

##### Terreni:

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

##### Confini

Indicare i confini catastali:

Nord **altra autorimessa**

Sud **altra autorimessa**

Est      **affaccio su corsello comune**

Ovest      **vano scala condominiale**

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: **Geom. Zanini Sara**

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo

**21-02-2019**

### Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL- Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

GARAGE

m<sup>2</sup> 17,44

**Superficie commerciale immobile**

**m<sup>2</sup> 17,44**

### Caratteristiche qualitative

L'edificio in generale è in buono stato di conservazione, così come l'unità immobiliare oggetto di stima.

La posizione geografica dell'immobile è buona, facilmente raggiungibile e con facilità di comunicazione viaria.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

**INTERRATO**

Ascensore

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) **15**

N° servizi

--

- WC
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni)

#### Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente:  Vetustà (anni)
- Incompleto
- Assente

Se presente indicare la tipologia:

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

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

Elementi radianti:

- radiatori

	<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto	
	<input type="checkbox"/> aria	
	<input type="checkbox"/> altro	
<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se:	
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente:	<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà (anni) <b>15</b>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Pannelli solari per produzione acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente:	<input type="checkbox"/> Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	

**Manutenzione fabbricato**

Minimo

Medio

Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

Minimo

Medio

Massimo

**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

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

#### 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**
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967**
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**

###### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia**

Permesso di Costruire

Denuncia di inizio attività (DIA)

Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente: **prof. n°7450 del 21-07-2004**

Assente

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata

- **Concessione edilizia n°33/2002 del 16-07-2002 prof. 4888**
- **Denuncia Inizio Attività in variante n°140/03 del 23-10-2003**

Fonte documentazione visionata

- **Ufficio Tecnico – Comune di TRENZANO (Bs)**

Data verifica urbanistica **01-02-2019**

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

- **PGT vigente: ZONA B: Edilizia residenziale consolidata e di completamento**

Convenzione Urbanistica

No

Sì se Si inserire gli estremi della convenzione:

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:

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizia della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati

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

No, perchè

Sì, ed i costi :

#### 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

- Foglio **11** Sezione **NCT** particella **175** Sub. **21**  
categoria **C/6** classe **2** consistenza **16 mq** Rendita **€ 23,71**

Documentazione Visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio

Dai siti Web: **Piattaforma Sister – Agenzia delle Entrate– Ufficio Provinciale di Brescia- Territorio**

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 (gg/mm/aa) **14-01-2019**

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ARCH. PAOLO GUARNERI**, iscritto all'Albo/Ordine degli **ARCHITETTI** della provincia di **BRESCIA** al nr. **882**, 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

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Sig.  
Nato a \_\_\_\_\_ )  
il \_\_\_\_\_ )  
In qualità di **PROPRIETARIO**  
Residente in \_\_\_\_\_ )  
Via \_\_\_\_\_ )  
C.F. \_\_\_\_\_ )

Sig.ra  
Nata a \_\_\_\_\_ )  
il \_\_\_\_\_ )  
In qualità di **PROPRIETARIA**

Residente in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_

**Titolo di provenienza**

- Tipo di atto
- Notaio
- Data Atto
- Repertorio
- Raccolta
- Estremi Registrazione
- Estremi trascrizione

**ATTO DI PERMUTA**

**LUIGI GRASSO BIONDI**

**29-09-2004**

**94366**

**17029**

**Trascritto a Brescia il 7-10-2004 al n°31102**

Quota di proprietà

intera (1/1)

parte (2/3):

parte (1/3):

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

Sì se Sì quali

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri ( ) per la quota di 2/3 della piena proprietà e ( ) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 2510-18 per erronea indicazione parti a favore.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 1/2 della piena proprietà e (C.F. ) per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 2/3 della piena proprietà (C.F. ) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

Gravami

No

Sì se Sì quali

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 2/3 della piena proprietà e (C.F. ) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri (C.F. ) per la quota di 2/3 della piena proprietà (C.F. ) per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. (C.F. ) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.

- **Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.**
- **Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)) per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.**

**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

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Sì

No, se No perchè

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 presso Agenzia delle Entrate **12-03-2019**

Non rilevato

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

Dai documenti reperiti, non sussistono particolari vincoli da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene, ne tanto meno vincoli connessi al suo carattere storico artistico.

Risulta che le unità immobiliari oggetto di stima, hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 18-10-2005 ai nn. 60846/13625, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in BERGAMO (CF. 00218400166) contro i Sigg.ri [redacted] per la quota di 2/3 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/3 della piena proprietà per €200.000,00 di cui €100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.
- Ipoteca volontaria trascritto a Brescia il 08-01-2008 ai nn. 863/212, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA con sede in POMPIANO - BS (CF. 00436650170) contro i Sigg.ri [redacted] per la quota di 2/3 della piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/3 della piena proprietà per €360.000,00 di cui €200.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- Ipoteca legale trascritto il 5-09-2008 ai nn. 41150/9444, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. [redacted] (C.F. [redacted]), per la quota di 2/3 della piena proprietà per €66.759,06 di cui €33.379,53 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/20 E PART. 175/21.
- Ipoteca legale trascritto il 12-07-2010 ai nn. 29145/7469, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (CF. 09816500152) contro il Sig. [redacted] per la quota di 2/3 della piena proprietà per €238.255,72 di cui €119.127,86 per sorte capitale. Grava sui mappali di cui al NCEU FG. 11 PART. 175/67.
- Ipoteca giudiziale trascritto il 26-07-2011 ai nn. 32005/6978, a favore di BANCA MONTE PARMA SPA con sede in PARMA (CF. 01770430344) contro il Sig. [redacted] per la quota di 2/3 della piena proprietà per €24.000,00 di cui €24.000,00 per sorte capitale.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 15-10-2018 ai nn. 44609/28452, a favore di SPC SPA con sede in Milano (CF. 13160360155) contro i Sigg.ri [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 2/3 della piena proprietà e [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento viene rettificato con il successivo n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione parti a favore.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 25-10-18 ai nn. 46663/29597, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 della piena proprietà e [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°28452 del 15-10-18 per erronea indicazione parte a favore e viene rettificato con il successivo n°31063 del 9-11-18 per erronea indicazione quote di proprietà.
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 9-11-18 ai nn. 48903/31063, a favore di BANCO BPM SPA con sede in Milano (CF. 09722490969) contro i Sigg.ri [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 2/3 della piena proprietà e [redacted] (C.F. [redacted]) per la quota di 1/3 della piena proprietà. Il presente pignoramento rettifica il precedente n°29597 del 25-10-18 per erronea indicazione quote di proprietà.

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

Dai documenti reperiti non risultano vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### Assunzioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

### Condizioni limitative

Non ci sono assunzioni limitative all'espletamento dell'incarico

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

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

Sì, in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi

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. **2** 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: **Fonti indirette accreditate:**

- **Agenzia delle Entrate – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari**, osservatorio del mercato immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione anno 2018, semestre 1°

- **Borsino Immobiliare on-line**

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### **Agenzia Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Banca dati delle quotazioni immobiliari**

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

#### **Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: TRENZANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni Tipici

Destinazione: Residenziale

#### **Stima - OMI**

Per un BOX con stato conservativo "NORMALE" valore al mq dal **min € 495,00** al max **€ 620,00**

#### **Borsino Immobiliare**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari presenti on-line sul sito [www.BorsinoImmobiliare.it](http://www.BorsinoImmobiliare.it), periodo marzo 2019

Provincia: BRESCIA

Comune: TRENZANO

Zona Periferica

Destinazione: BOX

#### **Stima - BORSINO IMMOBILIARE**

Per un BOX valore al mq dal **min € 413,00** al max **€ 519,00**

#### **Andamento del mercato immobiliare (secondo semestre 2018)**

Nel periodo di riferimento (secondo semestre 2018), viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi prevalentemente stazionario (seppur con una lievissima flessione in rialzo), favorendo di conseguenza, le transazioni da parte di potenziali investitori-acquirenti, soprattutto per quanto riguarda gli immobili definiti recenti/nuovi coerenti allo stato dell'immobile in oggetto.

Il mercato pur dando qualche flebile segnale positivo, risulta comunque tendenzialmente stabile in termini di numero di compravendite paragonato al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia sugli interventi di ristrutturazione edilizia che sugli interventi inerenti il risparmio energetico costituiscono incentivo del comparto immobiliare.

## 8. Determinazione del Valore

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al :

- Foglio **11**                      Sezione **NCT**    particella **175**                      Sub. **21**  
categoria **C/6**                      classe **2**                      consistenza **17 mq**                      Rendita **€ 23,71**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate, Borsa Immobiliare Pro-Brixia - Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed Agenzia del Territorio di Brescia - OMI
- di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopradescritte,

io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione del seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili:

**VALORE DI MERCATO** presunto possa essere quantificato in **€/mq 510,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile (come sopra calcolata) pari a **mq. 17,44** l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 17,44 \times \text{€/mq } 510,00 = \text{€ } 8.891,85 \text{ (arrotondato a € } 8.500,00)$$

**€ 8.500,00 = Più probabile Valore di Mercato dell'immobile**

**Valore di Mercato dell'Immobile            € 8.500,00**  
(€ ottomilacinquecento/00)

Con riferimento alla **vendita forzata**, si ipotizza che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

**ARCH. PAOLO GUARNERI**

Iscritto all'Ordine/Albo:

**ARCHITETTI di Brescia, n°882**

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

Timbro e fir

Arch. PAOLO GUARNERI  
Ordine Architetti di Brescia  
N°882

**Data rapporto valutazione: 29-03-2019**

## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Elaborato fotografico
- Pianta Immobile
- Copia Atto di provenienza
- Contratti di locazione
- Copia Titoli autorizzativi
- Copia Certificato di agibilità / abitabilità
- Copia Eventuali Convenzioni urbanistiche
- Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto mappa catastale
- Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
- Schede catastali
- Visure catastali
- Ispezioni telematiche
- Eventuali spese condominiali arretrate
- Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica
- Altre ed eventuali:
  - convocazione sopralluoghi
  - estratto di matrimonio