

# 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. 1251/2017

Giudice dell'esecuzione: Dr. Pernigotto Alessandro

Creditore procedente:

CAF S.P.A. a socio unico  
Piazza SS Apostoli n.73  
00187 - Roma (Rm)  
C.F.: 08010981002

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Antonio Donvito  
Via Paolo Andreani n.4  
20122 – Milano (Mi)  
PEC: antonio.donvito@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. xxx xxx  
Via San Giovanni n.19  
25060 – Polaveno (Bs)  
C.F.: xxx xxx

Esperto incaricato:

Arch. Antonio Maio  
via Manzoni 47  
25126 – Brescia (Bs)  
Mail: a.maio@emmecipiu.it  
PEC: maio.antonio@archiworldpec.it

Timbro e Firma



**Date:**

Nomina dell'esperto	04/07/18
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/09/18
Richiesta di proroga	28/12/18
Richiesta di proroga seconda proroga	05/04/19
Richiesta di proroga terza proroga	16/05/19
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/05/19
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/06/19

**Identificazione lotti:**

LOTTO nr. 7/9 (SETTE DI NOVE)

Descrizione sintetica:	Bosco ceduo
Ubicazione:	Località Rampinetto, Polaveno (Bs)
Identificativi catastali:	Sez. Urb. NCT foglio n.12, particella 89, BOSCO CEDUO CL3, sup mq 2150, R.Domin. 1,55€, R.Agrario 0,56
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Nuda proprietà
Divisibilità dell'immobile:	NO
Più probabile valore in libero mercato:	2.408 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):	2.300 €
Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	DISCRETA

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	SI
Conformità catastale	SI
Conformità titolarità	SI

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

Immobile occupato	NO
Spese condominiali arretrate	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI



**Fasi, accertamenti e date delle indagini**

Nomina dell'esperto	04/07/18
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/09/18
Reperimento dati catastali	11/11/18
Invio A/R convocazione sopralluogo	03/02/19
Invio A/R convocazione sopralluogo	12/02/19
Sopralluogo immobile	15/02/19
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Polaveno	14/02/19
Accesso agli atti Comune di Polaveno	26/04/19
Accesso agli atti Comune di Polaveno (contattato dal tecnico perché emersi nuovi document.)	04/04/19
Reperimento documentazione presso Agenzia Delle Entrate di Brescia per verifica locazione	19/03/19
Richiesta di proroga	28/12/18
Richiesta di proroga seconda proroga	05/04/19
Richiesta di proroga terza proroga	16/05/19
Visura Ipotecaria	19/03/19
Conclusione indagine peritale	12/05/19
Deposito della perizia	13/05/19



## Indice

Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	3
1. Inquadramento dell’immobile.....	5
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
3. Audit documentale e Due Diligence.....	13
3.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
3.2. Rispondenza catastale.....	15
3.3. Verifica della titolarità.....	16
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente.....	17
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	17
6. Analisi estimativa.....	18
7. Riepilogo dei valori di stima.....	21
8. Dichiarazione di rispondenza.....	22
9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	23
10. Bibliografia.....	24



## 1. Inquadramento dell'immobile

### *Localizzazione:*

Provincia: Brescia  
Comune: Polaveno  
Indirizzo: Frazione di San Giovanni – località Rampinetto

### *Zona:*

Il lotto da periziare consiste in un appezzamento di terreno di circa 2150 mq, posto in località Rampinetto nel comune di Polaveno, frazione San Giovanni. Il terreno è collocato a circa 750 m s.l.m. Al suo interno è collocato un piccolo rustico in pietra, tipo pollaio, ormai in rovina.

### *Localizzazione:*



### *Destinazione urbanistica dell'immobile:*

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area omogenea di PGT denominata “Zona E2 agricola boschiva”, regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.d.R; il mappale è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Ambientale D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area Boscata”
- Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- Ambito di Elevata Naturalità ai sensi dell'articolo 17 del P.T.R.



**Tipologia immobiliare:**

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come area agricola boschiva.

**Tipologia edilizia dei fabbricati:**

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “area agricola privata”

**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come area agricola boschiva.

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Il fabbricato sito nell'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	Muratura in pietrame
Partizioni verticali esterne	Muratura in pietrame
Partizione verticali interne	Non presenti
Partizioni orizzontali	Non presenti
Copertura	Crollata
Coibentazioni/Isolamenti	Non Presenti
Infissi esterni	Non presenti
Impianto elettrico	Non presenti
Impianto termico	Non presenti
Allaccio fognatura	Non presenti
Finiture esterne	Non presenti
Numero di piani	Non presenti

**Dimensione:**

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

Piccola     Media     Grande

**Caratteri domanda e offerta**

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore:    Privato/Privato

Motivo d'acquisto:                    Investimento

**Forma di mercato**

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della



domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da offerta ristretta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

### ***Filtering***

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Assente     Up     Down

### ***Fase del mercato immobiliare***

La fase del mercato immobiliare è riferita all'andamento ciclico del mercato.

Su beni assimilabili a quello da periziare l'andamento è costante.



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

### DATO IMMOBILIARE

#### *Descrizione sintetica dell'immobile staggito*

Il lotto da periziare consiste in un appezzamento di terreno di circa 2150 mq. La sua forma è riconducibile ad un rettangolo che si sviluppa per il lato maggiore lungo l'asse est-ovest; il lotto ha dimensioni di circa 80 metri per 27 metri. Il terreno, che è collocato ad una quota di circa 750 m s.l.m., si sviluppa lungo un crinale. La porzione ad ovest del crinale ha una superficie maggiore rispetto a quella ad est, ed ha anche un adamento meno scosceso. Il terreno è prevalentemente boschivo, non ha un accesso carraio diretto e quello pedonale non è agevole, in quanto questa porzione di bosco è scarsamente mantenuta. Sul lato est del lotto, vi sono i resti diroccati di quello che doveva essere un deposito per attrezzi o un ricovero per animali. Di questo stabile restano ormai solo delle porzioni di muri perimetrali; la copertura non è più visibile perchè crollata da tempo.



#### *Identificazione catastale dell'unità immobiliare:*

Comune censuario: Polaveno (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Terreni

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
1	NCT	12	89		BOSCO CEDUO	3	Ha are ca 00 21 50	Dominicale € 1,55	Agrario € 0,56





### ***Intestazione catastale dell'unità immobiliare***

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 23/01/1964, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1 NUDA PROPRIETÀ.

### ***Confini***

Nord: confina con altra proprietà;

Est: confina con altra proprietà;

Sud: confina con altra proprietà;

Ovest: confina con altra proprietà.

### ***Consistenza***

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 15/02/2019 è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione si è potuto visionare il lotto e si è preso atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

### ***Criterio di misurazione***

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

### ***Calcolo delle superfici di proprietà***

La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo del terreno avvenuto in occasione del sopralluogo del 15/02/2019.

SUPERFICIE LOTTO:

- Lotto Fg.12, part. 89 2150 mq





Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

<i>Superfici principali</i>			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	0,00	1,00	0,00
AREA BOSCHIVA	2.150,00	1,00	2.150,00
<b>Totale parziale</b>			<b>2.150,00</b>
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>			<b>2150</b>

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

Il lotto da periziare consiste in un appezzamento di terreno di circa 2150 mq. La sua forma è riconducibile ad un rettangolo che si sviluppa per il lato maggiore lungo l'asse est-ovest; il lotto ha dimensioni di circa 80 metri per 27 metri. Il terreno, che è collocato ad una quota di circa 750 m s.l.m., si sviluppa lungo un crinale. La porzione ad ovest del crinale ha una superficie maggiore rispetto a quella ad est, ed ha anche un adamento meno scosceso. Il terreno è prevalentemente boschivo, non ha un accesso carraio diretto e quello pedonale non è agevole, in quanto questa porzione di bosco è scarsamente mantenuta. Sul lato est del lotto, vi sono i resti diroccati di quello che doveva essere un deposito per attrezzi o un ricovero per animali. Di questo stabile restano ormai solo delle porzioni di muri perimetrali; la copertura non è più visibile perchè crollata da tempo.

#### ***Impianti in dotazione all'unità immobiliare:***

*Impianto di riscaldamento:*

ASSENTE.



*Impianto idraulico:*

ASSENTE.

*Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:*

ASSENTE.

*Impianto di condizionamento:*

ASSENTE.

***N.B.: per quanto riguarda l'immobile rilevato trattasi di rudere del quale si individua solo l'impronta a terra.***

***Manutenzione del fabbricato:***

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi:  Minima  Media  Massima

Non classificabile.

***Manutenzione dell'unità immobiliare:***

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

Classi:  Minima  Media  Massima

Non classificabile.

***Inquinamento:***

Atmosferico:  Presente  Assente

Acustico:  Presente  Assente

Elettromagnetico:  Presente  Assente

Ambientale:  Presente  Assente

***Esposizione prevalente dell'immobile:***

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Il lotto ha una discreta esposizione.

Classi:  Minima  Media  Massima

***Luminosità dell'immobile:***

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.



L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi:  Minima  Media  Massima

Non classificabile.

***Panoramicità dell'immobile:***

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi:  Minima  Media  Massima

***Funzionalità dell'immobile:***

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

Classi:  Minima  Media  Massima

***Finiture dell'immobile:***

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi:  Minima  Media  Massima

Non classificabile.

***Classe Energetica:***

La certificazione non è necessaria.

### **3. Audit documentale e Due Diligence**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

#### ***3.1. Legittimità edilizia – urbanistica***

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

***Anno di costruzione/ristrutturazione totale:***

Nell'atto di compravendita si specifica che le opere relative al fabbricato rurale sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967; in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Polaveno non sono emerse pratiche edilizie inerenti il fabbricato crollato.



*Situazione urbanistica:*

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area omogenea di PGT denominata “Zona E2 agricola boschiva”, regolata dall'art.22 delle N.T.A. del P.d.R; il mappale è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Ambientale D.Lgs 42/2004 e s.m.i. “area Boscata”
- Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923
- Ambito di Elevata Naturalità ai sensi dell'articolo 17 del P.T.R.

Vedasi l'Allegato 6.

Convenzione urbanistica:  Presente  Assente

Cessione di diritti edificatori:  Presente  Assente

*Limitazioni urbanistiche:*

Vincoli urbanistici:  Presente  Assente

Vincoli ambientali:  Presente  Assente

Vincoli paesaggistici:  Presente  Assente

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano gli estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6).

*Dichiarazione di rispondenza urbanistica:*

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, alla luce della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**dichiara**

la *non regolarità* edilizio urbanistica della costruzione.

*Note:*

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.





- Notaio Dott. SANTOSUOSSO FABRIZIO
- Data atto 10/11/1993
- Repertorio n. 71790 del 07/12/1993
- Estremi trascrizioni Registrato generale n. 31275  
Registrato particolare n. 21476

(v. Allegato 7) *Titolo di provenienza TERRENO:*

- Tipo di atto Atto di compravendita
- Notaio Dott. FERNANDES MARIO
- Data atto 21/05/2008
- Repertorio n. 38702/38708 del 06/06/2008
- Estremi trascrizioni Registrato generale n. 21126  
Registrato particolare n. 15843



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

*Oneri di natura condominiale:*

Non risultano pendenze.

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

In data 08/05/2019 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 16/1/1992 -REGISTRO PARTICOLARE 2014 REGISTRO GENERALE 2787

PUBBLICO UFFICIALE AMBROSINI DARIO REP 57205 DEL 20/12/1991

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO DONATE /DONATARIO

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 7/12/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 21476 REGISTRO GENERALE 31275

PUBBLICO UFFICIALE AMBROSINI DARIO REP 71790 DEL 10/11/1993

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO DONATE /DONATARIO

3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/01/1998 – REGISTRO PARTICOLARE 151 REG GEN 933

PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONI REP 74741 DEL 17/12/1997

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGG DEBITORE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 7/07/2003 -REGISTRO PARTICOLARE 19818 REGISTRO GENERALE 32435

PUBBLICO UFFICIALE SANTOSUOSSO FABRIZIO REP 10196/2411 DEL 26/06/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO DEL 10/07/2003 -REGISTRO PARTICOLARE 8042 REGISTRO GENERALE 33166

PUBBLICO UFFICIALE SANTOSUOSSO FABRIZIO REP 10197/2412 DEL 26/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGG DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 6/06/2008 -REGISTRO PARTICOLARE 15843 REGISTRO GENERALE 26126





PUBBLICO UFFICIALE SANTOSUOSSO FABRIZIO REP 38708/16310 DEL 22/05/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

7. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/07/2009 -REGISTRO PARTICOLARE 19528 REGISTRO GENERALE 32390

PUBBLICO UFFICIALE FERNANDES MARIO REP 33619-10428 DEL 30/06/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE SITO IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/07/2009 -REGISTRO PARTICOLARE 19529 REGISTRO GENERALE 32391

PUBBLICO UFFICIALE FERNANDES MARIO REP 33620-10429 DEL 30/06/2009

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

IMMOBILI SITI IN POLAVENO (BS)

21. ISCRIZIONE CONTRO DEL 22/7/2014 -REGISTRO PARTICOLARE 4049 REGISTRO GENERALE 23637

PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 15412-2014 DEL 11/07/2014

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILI SITI IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/12/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 7725 REGISTRO GENERALE 44163

PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 18248-2015 DEL 11/11/2015

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

IMMOBILI SITI IN POLAVENO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 4/12/2017 -REGISTRO PARTICOLARE 32587 REGISTRO GENERALE 53689

PUBBLICO UFFICIALE UFF GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA REP 12471 DEL 10/10/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI SITI IN POLAVENO (BS)

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).

## 6. 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:**

- Nessuna.

**Condizioni limitative:**

- Nessuna.

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

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



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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo.



## 7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	12	89		BOSCO CEDUO	3	Ha are ca 00 21 50	Dominicale € 1,55	Agrario € 0,56

**Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:**

€ 2.408 dicensi Euro **duemilaquattrocentotto** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1 )

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:**

€ 2.300 dicensi Euro **duemilatrecento** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2 )



## 8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Antonio Maio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia.

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 firma*



Data rapporto valutazione: 10/05/2018



## 9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

Allegato n°1	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
Allegato n°2	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
Allegato n°3	Documentazione fotografica degli esterni;
Allegato n°4	Documentazione fotografica degli interni;
Allegato n°5	Documentazione catastale;
Allegato n°6	Documentazione urbanistico edilizia;
Allegato n°7	Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili;
Allegato n°8	Atto di compravendita;
Allegato n°9	Verifica spese condominiali arretrate;
Allegato n°10	Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate;
Allegato n°11	Verifica delle superfici;
Allegato n°12	Verbali di sopralluogo;
Allegato n°13	Contratto locazione



## 10. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

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

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

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

*Simonotti. M : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.*

*Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffr  Editore.*

