



M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

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

(perizia tecnica n. 22/2018)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1222/2017

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici
del Garda Società Cooperativa
Con sede in Montichiari (Bs)
Via Trieste n.62
C.Fisc. 00258660171

dott. Alberto Allegri
Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione

Rappresentato dall' Avvocato

Eligio Andri
Con Studio in Via Solferino n.32/A
Comune di Brescia
Tel +030-296814
PEC eligio.andri@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS
Sede legale in Rezzato (Bs)
Via Palazzi n.15 – Virle Treponti
C.f. OMISSIS





M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

OMISSIS

Residente in Rezzato (Bs)

Via Palazzi n.15 – Virle Treponti

C.f. OMISSIS

Esperto incaricato

Greca ing. Emanuele

Via Valcamonica 29 – 25132 Brescia

CF GRGMNL76P27B157S

Tel 0303733582

Fax 0303733582

Mail info@mgengineering.it

Pec emanuelegreca@bs.ingegneri.legalmail.it

Iscritto all'Ordine di Brescia

nr. 4271

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 28.03.2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 18.04.2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 22.10.2018

Data della consegna del rapporto di valutazione (integrazione) 31.12.2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 01.02.2019



	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: trattasi di un edificio a destinazione parcheggi.

Ubicazione: Via Valle delle Cartiere– Toscolano Maderno (Bs)

Identificativi catastali **Catasto Terreni fg. 1 mapp. 479 – Seminativo irriguo - cons. 12 are – Reddito domenicale € 4,96 – Reddito Agrario € 4,34**

Catasto Terreni fg. 1 mapp. 2521 – Incolto Produttivo - cons. 04 are e 30 ca – Reddito domenicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,04

Quota di proprietà: 1/1 Vallelago SRL

Diritto di proprietà: Proprietario

Divisibilità dell'immobile: SI

Più probabile valore in libero mercato **€ 968.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **€ 871.200,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **Scarso**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 11

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 14

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 18

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 11



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____





M.G. Engineering s.r.l.
Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile lotti 1 e 2.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence lotti 1.....	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotti 1 e 2.....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotti 1 e 2.....	18
7.	Analisi estimativa.....	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	23



	<h1 style="text-align: center;">M.G. Engineering s.r.l.</h1> <p style="text-align: center;"> Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it </p>
	<p style="text-align: center;"> Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276 </p>

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **20/04/2018** acquisizione tramite il SISTER di visure catastali ed estratto di mappa.
- **14/05/2018** richiesta CDU presso l'ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno (Bs).
- **21/05/2018** ispezione notarile presso l'Archivio notarile di Brescia per recupero copia atto di compravendita.
- **06/06/2018** ritiro CDU presso l'ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno (Bs) della pratica edilizia e relative autorizzazioni/concessioni
- **18/06/2018** invio richiesta di nomina di un custode giudiziario in quanto non riuscivo a mettermi in contatto con la proprietà.
- **19/07/2018** il G.E. dott.ssa Simonetta Bruno nomina come custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. srl.
- **30/07/2018** invio istanza di proroga dei termini di consegna della perizia.
- **07/08/2018** acquisizione tramite il SISTER di ispezione ipotecaria.
- **06/09/2018** sopralluogo presso l'immobile di Rezzato (sub.10) accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie e dal sig. Savoldi.
- **06/09/2018** sopralluogo presso l'immobile di Rezzato (sub.15) accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie, dal sig. OMISSIS e dall'inquilina sig.ra OMISSIS.
- **10/09/2018** sopralluogo presso l'immobile di Rezzato (sub.16) accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie e dall'inquilino sig. OMISSIS.
- **09/10/2018** richiesta accesso atti presso l'ufficio tecnico del comune di Rezzato (Bs)
- **24/10/2018** visione con estrazione copia delle pratiche edilizie relative agli immobili siti nel comune di Rezzato
- **14/11/2018** sopralluogo presso l'immobile di Toscolano Maderno accompagnato da un dipendente della SO.C.CO.V. srl Istituto Vendite Giudiziarie
- **15/11/2018** visione con estrazione copia delle pratiche edilizie relative all'immobile sito nel comune di Toscolano Maderno
- Successivamente, avendo reperito la documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato in loco, comparati anche con il listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia presso la Camera di Commercio e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.





M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

2. Inquadramento dell'immobile lotti 1 e 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

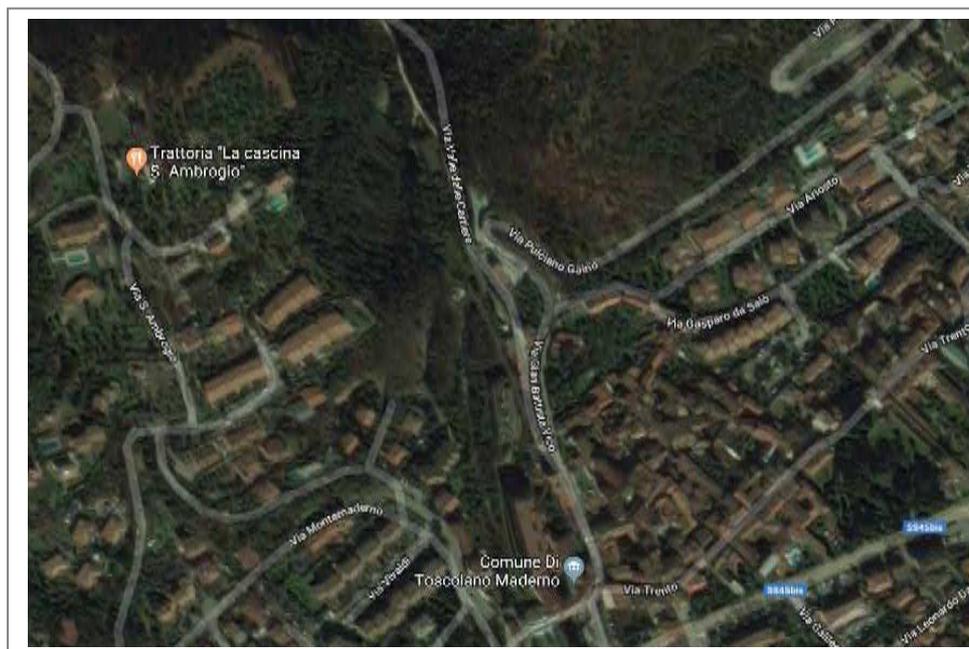
Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di Toscolano Maderno
- Vie Valle delle Cartiere

Zona

Urbana - Centrale

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile: Vedi CDU
- Tipologia immobiliare: Fabbricato indipendente - Immobile in fase di costruzione



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

- Tipologia edilizia dei fabbricati: **Fabbricato singolo**
- Tipologia edilizia unità immobiliari: **Appartamenti e posti auto coperti (fabbricato)**

Caratteristiche generali dell'immobile:

Struttura in elevazione: in cemento armato e acciaio

Solai: in lastre prefabbricate

Copertura: piana realizzate in lastre prefabbricate

Murature perimetrali: in cemento armato

Coibentazioni-isolamenti: assente

Divisori tra unità: assenti

Infissi esterni: assenti

Infissi interni: assenti

Pavimenti e rivestimenti: in cemento armato

Impianto di riscaldamento: assente

Impianto sanitario: assente

Impianto elettrico: assente

Impianto climatizzazione: assente

Altri impianti: assenti

Fonti rinnovabili: assenti

Finitura interna: assenti

N. totale piani periziati: 2

Dimensione: Grande

**Caratteri domanda e offerta: Lato acquirente - Società
Lato venditore - Privato**

Forma di mercato : Oligopolio

Filtering: Assente

Fase del mercato immobiliare: Recupero



	<h1 style="text-align: center;">M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	<p>Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it</p>
	<p>Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276</p>

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione lotto 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un immobile da completare che si trova su un terreno classificato completamente in zona denominata "Centro Storico"; rientra nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, istituito con L.R. n.58/1989; risulta all'esterno dell'area individuata come "zone a protezione speciale" – Z.P.S; rientra in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua naturale denominato "Torrente Toscolano BS097 To-Ma n.5"; risulta classificato nella carta di fattibilità e delle azioni di piano parte all'interno dell'area individuata come "classe 4a – aree a pericolosità idraulica alta" e parte all'interno dell'area individuata come "classe 2 – aree subpianeggianti con terreni incoerenti subaffioranti".

Il complesso è stato iniziato agli inizi degli anni 2000 è composta da un unico corpo di fabbrica, il piano di recupero prevedeva la realizzazione di un immobile che si sviluppasse su tre piani, un piano fuori-terra e due interrati, dove il piano terra era destinato alla realizzazione di 12 appartamenti, invece i due piani interrati erano stati destinati a posti auto, al secondo interrato erano previsti 34 posti auto invece al primo interrato erano previsti 35 posti auto, di cui 25 erano da cedere al comune, tali posti auto dovranno essere ceduti al comune in quanto a detta loro ci sono delle fideiussioni a garanzia anche se sulla convenzione urbanistica in variante del 2001 non si parla di fideiussioni.

Alla data odierna la convenzione urbanistica è scaduta, e attualmente sono stati realizzati solo i due piani interrati ma non ancora terminati bisogna completarli con impianti (elettrico, antincendio ecc.).

Invece il piano destinato agli appartamenti non è mai stato realizzato ed essendo il piano di recupero scaduto ad oggi non si possono più essere realizzati. Bisognerebbe ripresentare un nuovo piano di recupero ma non è detto che questo venga approvato visto che le norme del pgt sono più restrittive. Di conseguenza nella mia valutazione estimativa tale piano non è stato conteggiato.

Inoltre in progetto era prevista la realizzazione di uno scivolo per accedere ai due piani interrati, tale scivolo deve ancora essere realizzato e dovrà essere costruito da colui che si aggiudicherà l'immobile.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Fiume Toscolano
- Sud: mapp.3390
- Est: Seriola
- Ovest: Fiume Toscolano

Consistenza

- Rilievo solo Esterno
- Diretto in loco senza Collaboratore
- Data del sopralluogo: 14/11/2018
- Desunto graficamente da: Elaborato grafico (atto autorizzativo)



	<h1>M.G. Engineering s.r.l.</h1>
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale II° interrato (posti auto)

m² 880,00



Superficie commerciale I° interrato (posti auto)

m² 880,00



Caratteristiche qualitative

Manutenzione fabbricato: Minimo

Inquinamento

Atmosferico: Assente;
 Acustico: Assente;
 Elettromagnetico: Assente;
 Ambientale: Assente

Esposizione prevalente dell'immobile: Medio

Luminosità dell'immobile: Medio

Panoramicità dell'immobile: Massimo

Funzionalità dell'immobile: Massimo

Finiture dell'immobile: Minimo





M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

4. Audit documentale e Due Diligence lotti 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica lotti 1

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:

- CDU
- Concessione Edilizia n°195/1998 del 23/11/1998;
- Concessione Edilizia n°205/1998 del 17/12/1998;
- Concessione Edilizia n°315/1998 del 30/01/2001;
- Concessione Edilizia n°209/2001 del 11/12/2001;
- Concessione Edilizia n°248/2002 del 30/04/2002;
- Concessione Edilizia n°119/2002 del 09/07/2002;
- Concessione Edilizia n°223/2002 del 08/07/2003;
- Dichiarazione Inizio Lavori n°24/2002 del 24/03/2002;
- Denuncia Inizio Attività n°39/2003 del 03/10/2003;
- Denuncia Inizio Attività n°90/2003 del 03/10/2003;
- Concessione Edilizia n°248/2004 del 30/04/2004;
- Denuncia Inizio Attività n°135/2007 del 02/07/2007;
- Denuncia Inizio Attività n°145/2007 del 20/07/2007;
- Denuncia Inizio Attività n°125/2010 del 05/08/2010;
- Dichiarazione Inizio Lavori n°03/2011 del 03/08/2011;
- Denuncia Inizio Attività n°126/2010 del 05/08/2010;
- Denuncia Inizio Attività n°03/2011 del 02/07/2010 (cantiere bloccato e da completare);

Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico del comune di Toscolano Maderno

Data verifica urbanistica 15/11/2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT del comune di Toscolano Maderno - vigente

Convenzione Urbanistica:

- Atto N.41884 di repertorio N.8213 di raccolta del 16.03.1994;
- Atto integrativo N.47144 di repertorio N.13559 di raccolta del 02.08.2001;
- La convenzione urbanistica risulta scaduta.

Cessioni diritti edificatori: Assenti



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : vedi CDU
- Vincoli ambientali: vedi CDU
- Vincoli paesaggistici: vedi CDU



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Greca Emanuele, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 4271, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Toscolano Maderno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: bisogna terminare i lavori ai due piani interrati

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica per terminare i lavori: € 30.000,00

Note



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

4.2 Rispondenza catastale lotto 1

-Lotto 1: immobile identificato in mappa al

Foglio 1 Catasto Terreni particella 479

categoria seminativo irriguo - cons. 12 are – Reddito domenicale € 4,96 – Reddito Agrario € 4,34

-Lotto 2: immobile identificato in mappa al

Foglio 1 Catasto Terreni particella 2521

categoria incolto produttivo - cons. 04 are e 30 ca – Reddito domenicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,04

Documentazione visionata: da sito web – SISTER (sito dell'Agenzia delle Entrate)

Elenco documentazione visionata:

- Visura attuale e storica per immobile;
- Estratto mappa.

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

20/04/2018 e 07/08/2018



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Emanuele Greca, iscritto all' Ordine degli ingegneri di Brescia nr. 4271, 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 alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
essendo i lavori non terminati l'immobile non è stato accatastato, inoltre bisogna anche inserirlo in mappa

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 10.000,00



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

4.3 Verifica della titolarità lotto 1

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Atto di compravendita in data 01 giugno 1993 dal Notaio dott. OMISSIS di Gavardo n. 38093/7711 di Repertorio, trascritto a Salò il giorno 04 giugno 1993 ai nn. 2204/1720

Quota di proprietà
1/1 OMISSIS, sede legale in Rezzato (Bs) Via Palazzi 15 Virle Treponti, cod. fisc. OMISSIS

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

Servitù: NO

Vincoli: NO

Oneri: NO

Pesi: NO

Gravami: SI atto di pignoramento immobiliare

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente lotti 1 e 2

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente lotti 1 e 2

- 1) **Ipoteca volontaria iscritta a Salò in data 07 agosto 2009 ai nn.ri 5830/1067** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, con sede in Montichiari (Bs), capitale € 1.000.000,00 (un milione/00), totale € 2.000.000,00 (due milioni/00);
- 2) **Ipoteca giudiziale iscritta a Salò in data 27 marzo 2012 ai nn.ri 1707/240** a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, che ha eletto domicilio in Brescia, capitale € 500.000,00 (cinquecentomila/00), totale € 700.000,00 (settecentomila/00);
- 3) **Pignoramento trascritto a Salò in data 10 novembre 2017 ai nn. 7248/4957**, a favore della B.C.C. del Garda – Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, con sede in Montichiari (Bs), contro OMISSIS.





M.G. Engineering s.r.l.

Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia

Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421

P.IVA/C.Fisc.: 03691780989

Email: info@mgengineering.it

Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)

Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

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.”



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)	
Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276	

Assunzioni limitative

NESSUNA

Condizioni limitative

NESSUNA

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

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

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. ____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Sintetico - comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421 P.IVA/C.Fisc.: 03691780989 Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs) Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/I

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 1 catasto terreni Mappale 479

categoria seminativo irriguo - cons. 12 are – Reddito dominicale € 4,96 – Reddito Agrario € 4,34

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 1 catasto terreni Mappale 2521

categoria incolto produttivo - cons. 4 are e 30 ca – Reddito dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,04

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **968.000,00** diconsì Euro **novescentosessantottomila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **871.200,00** diconsì Euro **ottocentosettantunomiladuecento/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

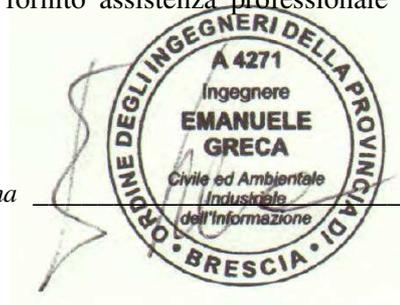
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4271

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 firma



Data rapporto valutazione: 31/12/2018



	M.G. Engineering s.r.l.
	Sede legale: Via Valcamonica n.29 - 25132 Brescia
	Telefax 030/3733582 - Cell. 338/8701421
	P.IVA/C.Fisc.: 03691780989
	Email: info@mgengineering.it
	Unità Locale: Via Agostino Caggioli n.2/C - 25055 Pisogne (Bs)
	Tel. 0364/532591 - Cell. 340/4625276

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
(allegato II)
3. Elaborato fotografico interni ed esterni
4. Convenzioni urbanistiche
5. Titoli autorizzativi (Concessioni Edilizie)

