

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
Piazza Garibaldi n.5
25063 – Gardone Val trompia (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. 5/9 (CINQUE DI NOVE)

Descrizione sintetica: trattasi di negozio attualmente occupato da istituto bancario
 Ubicazione: Gardone Val Trompia (Bs), Via Giacomo Matteotti 300
 Identificativi catastali: Sez. Urb. NCT foglio n.9, particella 874, sub. 30, D/5
 Istituto di credito, cambio, assicurazione

Quota di proprietà: 1/1
 Diritto di proprietà: piena
 Divisibilità dell'immobile: NO
 Più probabile valore in libero mercato: 212.153,04 €
 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): 180.300,00 €
 Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: BUONA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia SI
 Conformità catastale SI
 Conformità titolarità SI

Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente

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



1. 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	27/02/19
Presentazione domanda di accesso agli atti Comune di Gardone Val Trompia	21/03/19
Accesso agli atti Comune di Gardone Val Trompia	04/04/19
Reperimento documentazione presso Agenzia Delle Entrate di Brescia per verifica locazione	19/03/19
Reperimento documentazione presso Agenzia Delle Entrate di Sondrio per verifica locazione	09/04/19
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

1. Fasi, accertamenti e date delle indagini.....	4
2. Inquadramento dell'immobile.....	6
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4. Audit documentale e Due Diligence.....	15
4.1. Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
4.2. Rispondenza catastale.....	17
4.3. Verifica della titolarità.....	17
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	19
7. Analisi estimativa.....	21
8. Riepilogo dei valori di stima.....	24
9. Dichiarazione di rispondenza.....	25
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	26
11. Bibliografia.....	27



2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione:

Provincia: Brescia
Comune: Gardone Val Trompia
Indirizzo: via G. Matteotti 300

Zona:

L'unità immobiliare da periziare è collocata all'interno di un condominio prospiciente via G. Matteotti nel centro di Gardone Val Trompia (Bs).

Localizzazione:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di stima è posizionata in un'area omogenea denominata “ambiti residenziali consolidati – densità alta – NTA art 4.10”.

Tipologia immobiliare:

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “unità immobiliare in condominio”. Trattasi di negozio posto al piano terra sotto portici di palazzina condominiale di cinque piani fuori terra.

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 “unità immobiliare in condominio”.

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 “Negozio – istituto di credito, cambio, assicurazione”.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

Struttura portante	Calcestruzzo armato
Partizioni verticali esterne	Muratura in laterizio
Partizione verticali interne	Muratura in laterizio intonacata
Partizioni orizzontali	Latero-cemento
Copertura	Latero-cemento
Coibentazioni/Isolamenti	Non Presenti
Infissi esterni	In parte in alluminio
Impianto elettrico	Tradizionale, sotto traccia e in cartongesso e sotto pavimento galleggiante
Impianto termico	Riscaldamento/raffrescamento con impianto canalizzato con pompa di calore
Allaccio fognatura	Presente
Finiture esterne	Muratura in laterizio in intonacata dal primo piano al quarto, il basamento è rivestito in lastre di pietra bianca
Numero di piani	5 fuori terra

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: Società/Società

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 una discreta offerta 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.

Dopo un calo costante partito a luglio 2014, quando si è registrato il valore massimo di mercato per il comune di Gardone Val Trompia, dall'inizio del 2019 si è visto un discreto incremento delle trattative e del prezzo medio di vendita.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare staggita è collocata all'interno di un condominio di cinque piani fuori terra, prospiciente via G. Matteotti. L'unità immobiliare occupa parte del piano terra ed affaccia sui portici condominiali. Nell'interrato è collocata una cantina. Attualmente l'immobile ospita un istituto bancario, per la precisione un'agenzia della Banca Popolare di Sondrio.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Gardone val Trompia (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	GAR	9	874	30	D/5				Euro 1.640,00

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio.

Intestazione catastale dell'unità immobiliare

– xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Confini

Nord: confina con altra proprietà;

Est: confina pubblica via;

Sud: confina pubblica via;

Ovest: confina corte privata;

Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 27/02/2019 (v. Allegato 11) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione si è potuta visionare e rilevare internamente i locali e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati



alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

N.B.: le planimetrie di rilievo e catastali riportano solo le parti aperte al pubblico, in quanto la funzione svolta all'interno dell'immobile rientra tra quelle considerate suscettibili di riservatezza.

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);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile staggito segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

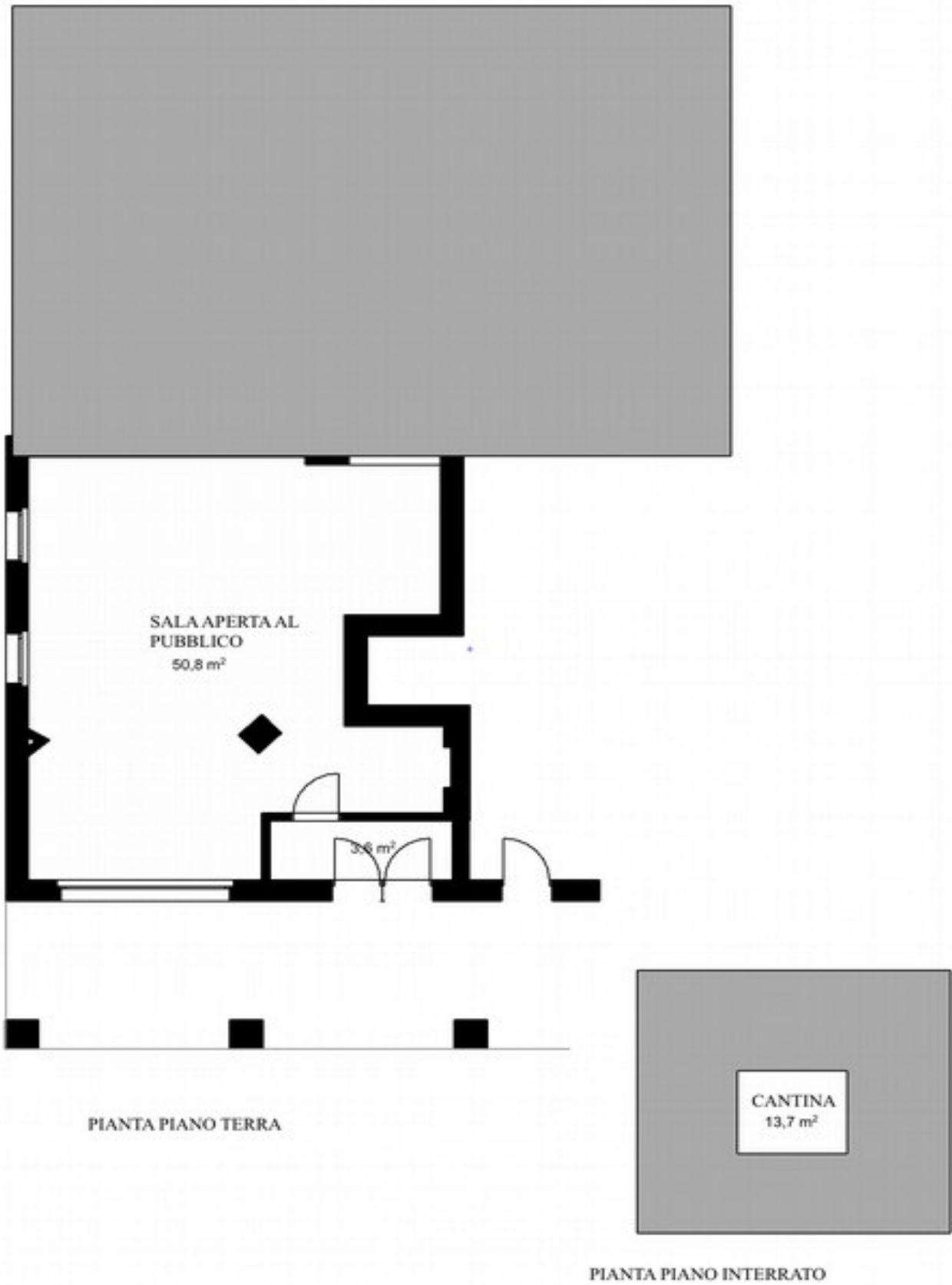
N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 28/02/2019.

PIANO TERRA:

• Ingresso	3,60 mq
• Sala aperta al pubblico	50,80 mq
• corridoio	9,40 mq
• ufficio	18,00 mq
• ufficio	17,00 mq
• disimpegno	3,70 mq
• ripostiglio	4,00 mq
• antibagno	5,30 mq
• wc	2,7 mq
• wc	4,10 mq
• cantina	13,70 mq



PIANO TERRA E INTERRATO



Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

Superfici principali			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
S.E.L. (Superficie esterna lorda)	151,20	1,00	151,20
Vani scala e collegamenti verticali	0,00	1,00	0,00
Mansarde	0,00	0,75	0,00
Sottotetti non abitabili (mansarda)	0,00	0,35	0,00
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Soppalchi non abitabili	0,00	0,15	0,00
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,80	0,00
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	0,00	0,60	0,00
Totale parziale			151,20

Pertinenze esclusive di ornamento			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali	0,00	0,35	0,00
Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali	0,00	0,15	0,00
Terrazzi di attici (a tasca)	0,00	0,70	0,00
Portici e Patii	0,00	0,30	0,00
Corti e cortili	0,00	0,10	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento"	0,00	0,02	0,00
Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini"	0,00	0,10	0,00
Totale parziale			0,00

Pertinenze esclusive di servizio			
<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i>
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	16,80	0,25	4,20
Autorimessa	0,00	0,50	0,00
Locali tecnici	0,00	0,15	0,00
Totale parziale			4,20
Superficie Commerciale TOTALE			155

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare staggita è collocata all'interno di un condominio di cinque piani fuori terra, prospiciente via G. Matteotti. L'unità immobiliare occupa parte del piano terra ed affaccia sui portici condominiali. Nell'interrato è collocata una cantina. Attualmente l'immobile ospita un'agenzia della Banca Popolare di Sondrio. Il condominio nel quale è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia, per tipologia e caratteristiche costruttive potrebbe risalire agli anni cinquanta/sessanta. Dalla presa visione, presso l'Archivio Notarile, dell'atto di compravendita con numero di rep. 76005 del 27/5/1998; è risultato che: il negozio fosse di proprietà pubblica e che qui vi fosse la farmacia comunale e che lo stabile, denominato "Tre Valli", sia stato costruito anteriormente all'1 settembre 1963. Nell'archivio dell'ufficio tecnico del Comune, non è stata reperita la pratica edilizia necessaria ad ottenere l'autorizzazione a costruire lo stabile, quindi è impossibile stabilire una data certa di fabbricazione. È stata invece ritrovata la pratica in DIA n. 12975 del 25/10/2001 relativa alle opere interne determinanti il frazionamento che ancora oggi si può rilevare. Lo stabile è attualmente utilizzato come istituto di credito, ad esso si accede dall'ingresso posto nella vetrina che affaccia sotto i portici prospicienti via G. Matteotti. L'ingresso è del tipo a bussola con porte con apertura differenziata. Superata la bussola, si entra nella sala principale dove ci sono gli sportelli bancari con operatore; questa stanza è di circa 50 mq e prende luce dalla vetrina su lato est e da due finestre poste



sulla parete di confine lato sud. Attraversata la sala, proseguendo verso est, si raggiunge un disimpegno di distribuzione sul quale affacciano: l'ingresso di due uffici di circa 18 mq ciascuno e l'ingresso ad un ulteriore disimpegno. Dal secondo disimpegno si accede alla sala server e all'antibagno dei due bagni presenti. Un bagno è dimensionato per rispettare la normativa relativa ai disabili l'altro è dotato di sola tazza e lavabo. L'immobile oggetto di perizia è collegato, attraverso il disimpegno di distribuzione principale, ad un altro negozio non soggetta a ipoteca giudiziale.

Le stanze sono dotate di finestre con il davanzale alto, la pavimentazione è attualmente realizzata in parte su caldana in parte su struttura del tipo "galleggiante", i locali sono climatizzati con bocchette a soffitto alimentate attraverso pompa di calore esterna.

I bagni del piano sono dotati di:

- SI - lavabo;
- SI - wc;

Stato di usura dei sanitari: poco usurati.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento:

Canalizzato a pompa di calore

Vetustà impianto: circa 18 anni.

Impianto idraulico:

Presente con vetustà di circa 18 anni.

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:

Presente, con vetustà di circa 18 anni.

Impianto di condizionamento:

Canalizzato a pompa di calore

Vetustà impianto: circa 18 anni.

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

Lo stato di manutenzione del condominio è sufficiente.

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

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.

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

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.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

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



Classe Energetica:

Al momento della stesura della relazione peritale l'unità immobiliare non risulta accatastata nei registri del CENED.

4. 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.

4.1. 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'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gardone Val Trompia non è stata reperita la pratica edilizia necessaria ad ottenere l'autorizzazioni a costruire lo stabile, quindi è impossibile stabilire una data certa di fabbricazione. È stata invece ritrovata la pratica in DIA n. 12975 del 25/10/2001 relativa alle opere interne determinanti il frazionamento che ancora oggi si può rilevare.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Gardone Val Trompia (Bs) al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali è stata rintracciata la seguente pratica autorizzativa:

- DIA n. 12975 del 25/11/2001 relativa alle opere interne atte alla formazione dei servizi igienici, alla formazione di recinzione sul retro per delimitare lo spazio in cui sono state posizionate le macchine dell'impianto di climatizzazione.
- Certificato di abitabilità n. 7670 del 9/07/2002 delle sole unità individuate ai sub 30 (oggetto di perizia) e 31 (esclusa dalla valutazione).

Situazione urbanistica:

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area omogenea denominata "ambiti residenziali consolidati – densità alta – NTA art 4.10".

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 Gardone Val Trompia 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.

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.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



- Repertorio n. 76005 del 27/05/1998
- Estremi trascrizioni Registrato generale n. 22143
Registrato particolare n. 15327

Dalla presa visione, presso l'Archivio Notarile, dell'atto di compravendita con numero di rep. 76005 del 27/5/1998; è risultato che il negozio fosse di proprietà pubblica e che qui vi fosse la farmacia comunale, e che lo stabile denominato "Tre Valli" sia stato costruito anteriormente all' 1 settembre 1963.

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto a:

- xxx xxx, nato a Polaveno (Bs) il 04/05/1953, C.F.: xxx xxx – Proprietà per 1/1

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile risulta OCCUPATO.

Verifica del valore locativo del bene:

- Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione prendendo a riferimento i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:
8,6 - 11,9 €/mq riferito alla superficie netta = 10,25 €/mq x 125 mq = 1281,25 €/mese
- Procediamo alla verifica della congruità del canone di locazione mediante il metodo della rendita:

Rendita catastale		€ 1.640
Coefficiente rivalutazione art.52, c.4, D.P.R.131/86		€ 0,00
Coefficiente rivalutazione art.3, c.48 o 51, L.662/96		€ 0,00
Moltiplicatori art2,c.63, L.350/2003 o D.L.168/2004	63	€ 103.320,00
10 % del valore dell'immobile		€ 10.332,00
Canone di locazione mensile minimo		€ 861,00

- Secondo indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari il valore di locazione assimilabile ad immobili della medesima tipologia nella zona è di circa 1100-1400€.

Considerato che l'immobile risulta locato con canone mensile di € 1.250 (escluse spese condominiali), vista la mancanza del posto auto, viste le verifiche effettuate, il canone concordato dal locatore è da ritenersi congruo.



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

Oneri di natura condominiale:

Alla data 1/5/2019 sull'immobile c'è un debito nei confronti del condominio per l'ammontare di € 935,98.

6. 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 DEL 21/11/1990 -REGISTRO PARTICOLARE 22311 REGISTRO GENERALE 32389
PUBBLICO UFFICIALE PIARDI VITTORIA REP 33493 DEL 24/10/1990
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/07/1991 -REGISTRO PARTICOLARE 14949 REGISTRO GENERALE 21435
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 86108 DEL 2/7/1991
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 25/07/1991 – REGISTRO PARTICOLARE 14950 REG GEN 21436
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 86108 DEL 2/7/1991
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 23/01/1992 – REGISTRO PARTICOLARE 3538 REG GEN 4082
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 53753 DEL 28/12/1991
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
IMMOBILE SITO IN OME (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), BRESCIA 8BS), POLAVENO (BS)
SOGGETTO DONANTE/DONATARIO
5. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 13/09/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 16162 REGISTRO GENERALE 22614
PUBBLICO UFFICIALE FRIGERIO LORENZO REP 96253 DEL 25/8/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN OME (BS)
SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/09/1993 -REGISTRO PARTICOLARE 16691 REGISTRO GENERALE 23784
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 59570 DEL 19/5/1993
ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO



7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 9/06/1994 – REGISTRO PARTICOLARE 11000 REG GEN 15317
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64437 DEL 12/5/1994
ATTO TRA VIVI – PERMUTA
IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)
8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 9/06/1994 – REGISTRO PARTICOLARE 11001 REG GEN 15318
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64437 DEL 12/5/1994
ATTO TRA VIVI – PERMUTA
IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS), OME (BS)
9. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 25/7/1994 -REGISTRO PARTICOLARE 14312 REGISTRO GENERALE 20053
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 64991 DEL 29/6/1994
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
10. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 20/12/1996 -REGISTRO PARTICOLARE 24836 REGISTRO GENERALE 38068
PUBBLICO UFFICIALE UFF.GIU.CORTE D'APPELLO REP 0 DEL 16/12/1996
DOMANDA GIUDIZIALE REVOCAZIONE DONAZIONE
IMMOBILE SITO IN OME (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), BRESCIA 8BS), POLAVENO (BS)
11. ISCRIZIONE CONTRO DEL 20/03/1998 -REGISTRO PARTICOLARE 5978 REGISTRO GENERALE 8578
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 75315 DEL 18/2/1998
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)
SOGGETTO VENDITORE
12. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 9/7/1998 -REGISTRO PARTICOLARE 15327 REGISTRO GENERALE 22143
PUBBLICO UFFICIALE LANGELLA ANTONIO REP 76005 DEL 27/5/1998
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)
13. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 10/5/2010 -REGISTRO PARTICOLARE 11146 REGISTRO GENERALE 19291
PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REP 92-9990 DEL 10/3/2010
ATTO PER CAUSA MORTE CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE
IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)
14. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 18/11/2011 -REGISTRO PARTICOLARE 10106 REGISTRO GENERALE 47411
PUBBLICO FERNANDES MARIO REP 36157/12427 DEL 11/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
IMMOBILE SITO IN GARDONE VAL TROMPIA (BS)
SOGGETTO DEBITORE
15. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16723 REGISTRO GENERALE 24137
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012
ATTO PER CAUSA MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)



16. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16724 REGISTRO GENERALE 24138
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)
SOGGETTO VENDITORE
17. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 6/7/2012 -REGISTRO PARTICOLARE 16725 REGISTRO GENERALE 24139
PUBBLICO UFFICIALE DE VANNA GIANFRANCO REP 336-188 DEL 19/6/2012
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
IMMOBILE SITO IN POLAVENO(BS)
SOGGETTO VENDITORE
18. TRASCRIZIONE 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
IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA (BS), POLAVENO (BS)
SOGGETTO DEBITORE
19. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 17/8/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 18871 REGISTRO GENERALE 29279
PUBBLICO UFFICIALE POSIO GIOVANNI REP 1814 - 611 DEL 4/08/2015
ATTO TRA VIVI – ATTO ESECUTIVO DI ACCORDO DI MEDIAZIONE DI ACCERTAMENTO DELL’USUCAPIONE
EX ART. 2643 N. 12 BIS C.C.
IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS)
20. ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/12/2015 -REGISTRO PARTICOLARE 7225 REGISTRO GENERALE 44163
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE REP 18248-2015 DEL 11/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA(BS), 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
IMMOBILE SITO IN BRESCIA (BS), GARDONE VAL TROMPIA(BS), POLAVENO (BS)

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

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:

- 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
- Metodo M.C.A. (Marketing Comparison Approach)



8. 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	GAR	9	874	30	D/5				Euro 1.640,00

Il più probabile valore in libero mercato dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:**€ 212.153,04** dicensi Euro **duecentododicimilacentocinquantatre//04**(vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in:****€ 180.300,00** dicensi Euro **centottantunomila//00** (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

9. 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



10. 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



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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. Giuffrè Editore.

