

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. 60/2022

Anagrafica

Creditore procedente OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato OMISSIS

Esecutato OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. PT GENNARI SARA

Con sede in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26

P.Iva 03484000983 C.f. GNNSRA86A59C618H

Tel. / Fax. 0309178867 Pec sara.gennari@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti

Conservatori della provincia di Brescia n. 3068

Timbro e firma



Dott.
SARA GENNARI
PIAN.
SEZIONE A - sez. B n. 3058



Date

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20/09/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	05/08/2022
Autorizzazione alla proroga il:	08/08/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	28/09/2022
Autorizzazione alla proroga il:	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022

Identificazione degli immobili

COMUNE DI BARBARIGA

1. **Immobile oggetto di stima: impianto fotovoltaico fg. 7 mapp. 187 sub. 1 e sub. 2 e reliquato identificato al fg. 7 mapp.le 188 cat. catastale seminativo irriguo**

COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

1. **Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 67 sub. 9/11/13/15/18/19**
2. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg 28 mapp. 67 sub. 21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31 catastalmente indicati come F1**
3. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con cortile esclusivo al piano terra fg. 28 mapp. 68 sub. 21**
4. **Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 68 sub. 16/17**
5. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 68 sub. 1/2/3/4/5/6/7 catastalmente indicati come F1**
6. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 26**
7. **Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con terrazzo esclusivo al piano terzo fg. 28 mapp. 69 sub. 27**
8. **Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 28 mapp. 69 sub. 15/16**
9. **Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 28 mapp. 69 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 catastalmente indicati come F1**
10. **Immobili oggetto di stima: box auto fg 28 mapp. 55 sub. 11/12**
11. **Immobile oggetto di stima: reliquato identificato al fg. 28 mapp.le 52 seminativo irriguo**



COMUNE DI BRANDICO

- 1. Immobili oggetto di stima: capannone prefabbricato fg. 4 mapp. 218 sub. 1/2/3 con impianto fotovoltaico non accatastato realizzato sulla copertura**

COMUNE DI DELLO

- 1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 4**
- 2. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 5**
- 3. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 8**
- 4. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 19**
- 5. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano rialzato con giardino esclusivo al piano terra fg. 20 mapp. 231 sub. 21**
- 6. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 11**
- 7. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 14**
- 8. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 16**
- 9. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 17**
- 10. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 24**
- 11. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 27**
- 12. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 29**
- 13. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano primo con terrazzo esclusivo al piano secondo fg. 20 mapp. 231 sub. 30**
- 14. Immobili oggetto di stima: posti auto coperti fg. 20 mapp 231 sub. 32/38/39/41/43/45/47/48/49/52/55/57/59/60**
- 15. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 231 sub. 62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/76/77/78/79/80/81/85**
- 16. Immobile oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 162 sub. 13**



17. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 20 mapp 93 sub. 41/42/43 catastalmente indicati come F1

18. Immobili oggetto di stima: box auto fg. 20 mapp 93 sub. 21/22/26

19. Immobile oggetto di stima: locale deposito/cantina fg. 20 mapp 93 sub. 23

COMUNE DI LOGRATO

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 8 mapp 307 sub. 19/20/23/24

COMUNE DI ORZINUOVI

1. Immobili oggetto di stima: posti auto scoperti fg. 43 mapp 580 sub. 41/42/43

2. Immobili oggetto di stima: autorimesse fg. 43 mapp 580 sub. 37/32

3. Immobili oggetto di stima: area urbana accatastata come F1 dove insistono porzioni di giardino fg. 43 mapp 580 sub. 47/48/49

COMUNE DI VILLACHIARA

1. Immobili oggetto di stima: box auto fg 8 mapp. 536 sub. 33/36

2. Immobile oggetto di stima: cantina fg 8 mapp. 536 sub. 39

COMUNE DI PREVALLE

1. Immobile oggetto di stima: appartamento sito al piano secondo con cantina al piano terra fg. 10 mapp. 590 sub. 16



COMUNE DI VILLACHIARA

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Descrizione sintetica

Gli immobili oggetto di stima sono due garage ed una cantina posti nei piani seminterrati di una palazzina composta da piano seminterrato dove sono presenti i garage e le cantine, piano terra, primo e secondo dove sono presenti le unità residenziali. Il complesso ha due palazzine parallele tra loro ed hanno in comune il passo carraio, l'accesso pedonale al piano seminterrato, il cortile ed il corsello interno. I garage e la cantina oggetto di esecuzione sono raggiungibili dal cancello carraio posto su via Mattei oppure da un cancello pedonale accessibile da via Martinengo.

Sia i garage che la cantina sono al rustico con pavimento in battuto di cemento senza impianti, è presente solo l'illuminazione. I garage hanno basculante in metallo con apertura manuale mentre la cantina ha una porta tagliafuoco con serratura.

Ubicazione dell'immobile: Comune di Villachiarà, Via Mattei (passo carraio), Via Martinengo accesso al civico 13.



Identificativi catastali: NCT fg 8 mapp 536 sub. 33, 36, 39



Quota di proprietà: 1/1 di OMISSIS

Più probabile valore in libero mercato garage sub. 33: € **16.584,00**

(sedicimilacinquecentoottantaquattro/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata garage sub. 33 (valore base d'asta): € **14.560,00 (quattordicimilacinquecentosessanta/00)**

Più probabile valore in libero mercato garage sub. 36: € **11.919,75**

(undicimilanovecentodiciannove/75).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata garage sub. 36 (valore base d'asta): € **10.465,00 (diecimilaquattrocentosessantacinque/00)**

Più probabile valore in libero mercato cantina sub. 39: € **1.764,70 (millesettecentosessantaquattro/70).**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata cantina sub. 39 (valore base d'asta): € **1.764,70. (millesettecentosessantaquattro/70)**

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili:

Gli immobili oggetto di stima sono all'interno di un contesto condominiale in zona prettamente residenziale. L'accesso ai garage e alla cantina avviene da accesso carraio separato ed indipendente rispetto al condominio, pertanto potrebbero essere appetibili sul mercato anche per soggetti estranei che necessitano di un posto auto posto all'interno di un contesto condominiale con accesso esclusivo ai condomini in area chiusa e più protetta rispetto ai posti auto pubblici presenti nelle vicinanze. Anche la cantina è appetibile per lo stesso motivo tant'è che era già utilizzata come deposito da una ditta esterna (utilizzata solo con autorizzazione verbale senza contratto di affitto). Per tali motivazioni si ritiene che gli immobili oggetto di stima siano di buona commercializzazione.



Adut documentale e Due Diligence

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 17
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 20
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

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

Limitazioni

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub.39.

1. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**COMUNE DI VILLACHIARA
INDICE**

1. Quesito “A” verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.	10
2. Quesito “B” identificazione e descrizione attuale dei beni	10
2.1. Inquadramento dell’immobile	10
2.2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.....	14
3. Audit documentale e Due Diligence (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)	17
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	17
3.2 Rispondenza catastale.....	20
3.3 Verifica della titolarità.....	22
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	24
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente (quesito “D” esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)	24
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	24
7. Quesito “F” Formazione dei lotti	25
8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)	25
9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)	29
10. Dichiarazione di rispondenza	30
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	31
12. Bibliografia	31



1. Quesito "A" verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

I documenti presentati risultano conformi a quanto previsto dall'art. 567 comma 2° c.p.c., è presente relazione notarile a firma del notaio Andrea Galleri.

2. Quesito "B" identificazione e descrizione attuale dei beni

Nei capitoli successivi si riporta la descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima secondo le specifiche indicate all'interno del rapporto di valutazione.

2.1. Inquadramento dell'immobile

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia: BRESCIA
- Comune: VILLACHIARA
- Frazione:
- Località:
- Quartiere.
- Via/Piazza: accesso carraio da Via Mattei, accesso pedonale da via Via Martinengo, 13
- Civico n.: 13

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica

¹ *Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:*

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

² *Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.*

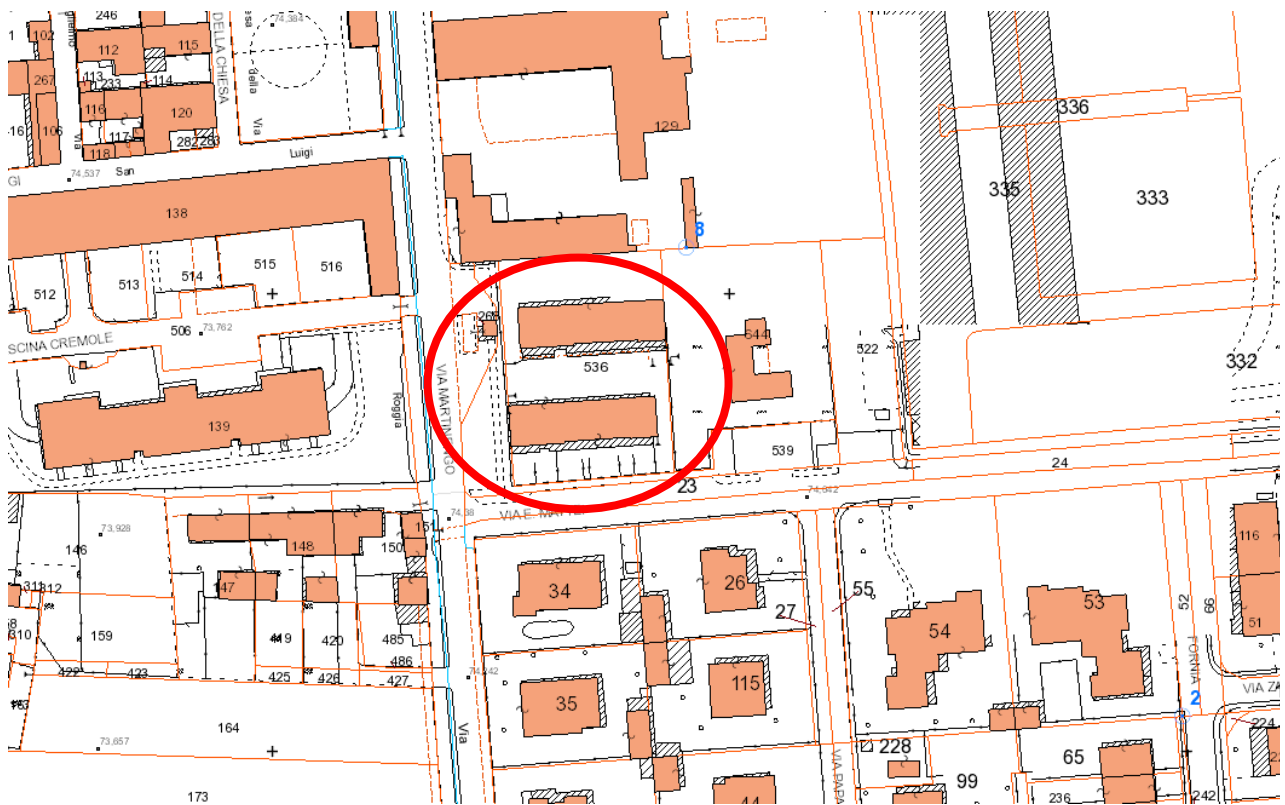


- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia





Destinazione urbanistica dell'immobile³ Residenziale

- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato

Stato di conservazione:

nuovo⁷

ristrutturato⁸

³ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

⁵ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

⁶ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.

⁷ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

⁸ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.



seminuovo⁹

usato¹⁰

rudere¹¹

L'immobile è: indipendente

in condominio

Tipologia edilizia unità immobiliari¹²

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft¹³)

villa

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)

altro:

Caratteristiche generali dell'immobile

Gli immobili oggetto di stima sono due garage ed una cantina inseriti all'interno di un contesto condominiale costruito nel 2004 composto da due palazzine con tre piani fuori terra destinati alla residenza e un piano seminterrato destinato ai garage e alle cantine.

Il passo carraio ed il cancello pedonale sono comuni oltre il corsello di accesso ed il cortile interno.

Sia i garage che la cantina sono raggiungibili dal cancello carraio con apertura automatica ed elettrica, attualmente non funzionante, da Via Mattei e dal cancello pedonale sito in via Martinengo n. 13. Il solo garage identificato al sub. 36 è accessibile anche da altro passaggio pedonale comune che conduce sempre al pedonale di cui al civico 13. Sia i garage che la cantina oggetto di esecuzione sono siti al piano -1.

⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

¹⁰ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

¹¹ Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

¹² Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

¹³ Loft: può essere anche un attico.



- Struttura in elevazione: piano - 1
- Impianto elettrico: presente illuminazione

Dimensione¹⁴

- Piccola
- Media
- Grande

2.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE¹⁵

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Descrizione sintetica degli immobili staggiti¹⁶

I garage e la cantina sono con pavimentazione in battuto di cemento, lasciati al rustico con il solo impianto di illuminazione. I garage hanno un'altezza interna di circa 2,22 m, montano una basculante in metallo con apertura manuale ed entrambe mostrano sul soffitto tracce di umidità (non è nota la causa), mentre la cantina ha due locali, che sono separati ma non è montata la porta, vi è solo l'apertura. Il primo locale ha un'altezza interna di circa 2,50 m, mentre il secondo ha un'altezza di circa 2,21 m. L'accesso alla cantina avviene da una porta tagliafuoco chiusa con serratura, transitando dal passaggio comune che conduce anche al corsello e al cortile interno. Internamente nessuno dei tre immobili risulta tinteggiato.

Il garage identificato al sub. 33 ha una superficie catastale di 32,00 mq, il garage identificato al sub. 36 ha una superficie catastale di 23,00 mq e la cantina di cui al sub. 39 ha una superficie catastale di 8,00 mq.

¹⁴ Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

¹⁵ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

¹⁶ Descrizione sintetica: inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici e di tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.



Identificazione catastale¹⁷

Comune Censuario VILLACHIARA

Tipologia Catasto Terreni

Fabbricati

Identificativo Sezione NCT

Foglio: 8

Particella: 536

Subalterno: 33, 36, 39

Confini catastali

Nord: fg. 8 mapp.le 129

Sud: fg. 8 mapp.le 539

Est: fg. 8 mapp.le 644

Ovest: fg. 8 mapp.le 539

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Desunto graficamente da: Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo 13/07/2022

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale rilevata circa 29,35 mq, catastale 32,00 mq per il garage di cui al sub. 33

Superficie principale rilevata circa 21,10 mq, catastale 23,00 mq per garage di cui al sub. 36

Superficie principale rilevata 9,92 mq, catastale 8,00 mq per la cantina di cui al sub. 39

¹⁷ *Identificazione catastale: la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.*



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:¹⁸ - 1

Ascensore:¹⁹ Presente Vetustà dell'ascensore Assente

N. servizi:²⁰ 0

Impianti in dotazione

Elettrico Presente: Vetustà (anni) 18

Assente

Manutenzione unità immobiliare²¹ Minimo²²

Medio²³

Massimo²⁴

Inquinamento Atmosferico Assente

Presente

Acustico Assente

Presente

Elettromagnetico Assente

Presente

Ambientale Assente

Presente

Panoramicità dell'immobile²⁵ Minimo²⁶ Medio²⁷ Massimo²⁸

¹⁸ Livello di piano: indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra – rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

¹⁹ Ascensore: indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

²⁰ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

²¹ Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). 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'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²² Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

²³ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

²⁴ Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

²⁵ Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

²⁶ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

²⁷ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

²⁸ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.



3. Audit documentale e Due Diligence²⁹ (quesito “C” stato di possesso e quesito “E” regolarità edilizia ed urbanistica)

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica³⁰

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967:
 Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: PDC n. 5/2003 + PDC in sanatoria n. 24/2005
 Certificato Agibilità Presente: Certificato di abitabilità n. 59 prot. 426 01/02/2006
 Assente Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: PDC n. 5/2003 + PDC in sanatoria n. 24/2005
- Certificato di abitabilità n. 59 prot. 426 01/02/2006
- Certificato di Collaudo prot. 5162 del 23/12/2005

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di VILLACHIARA

Data verifica urbanistica: 13/07/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: **“tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale TUC 2” art. 39 PDR.**
 Adottato
 Convenzione Urbanistica No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione

²⁹ *Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto Due diligence: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento*

³⁰ *Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati. Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica) - Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCLA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)*

- *Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche*

- *Analisi della documentazione ante' 67*

- *Verifica delle tavole progettuali*

- *Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali*

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.



Cessioni diritti edificatori No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Si se Si quali

Vincoli ambientali No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici No

Si se Si quali



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA
--

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LOGRATO 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:

- La cantina di cui al sub. 39 è stata realizzata con una divisione degli spazi interni e risulta difforme l'altezza interna rilevata rispetto alle quote indicate nella sezione agli atti.
- Leggere difformità delle misure rilevate in loco dei due box rispetto alle quote indicate in planimetria.

Per la cantina gli interventi realizzati sono sanabili con pratica che definisca il ribassamento del secondo locale realizzato e della divisione dello spazio in due.

Per le difformità delle misure rilevate è possibile applicare la tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001.



3.2 Rispondenza catastale³¹

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 536 sub. 33 - categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 30 mq - Superficie catastale 32 mq - Rendita 35,64 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 536 sub. 36 - categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 19 mq - Superficie catastale 23 mq - Rendita 22,57 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT particella 536 sub. 39 - categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 7 mq - Superficie catastale 8 mq - Rendita 6,87 €

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro

³¹ *Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.*



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- La scheda catastale della cantina indica un'altezza di 2,20 m ma si è rilevata una doppia altezza nel primo locale circa 2,50 m nel secondo locale h di 2,21 m.
- Nell'elaborato planimetrico è indicato il sub. 43 che non viene riportato nell'elenco dei subalterni.



3.3 Verifica della titolarità³²

Immobili oggetto di stima: GARAGE identificati al fg. 8 mapp. 536 sub. 33, 36 + CANTINA identificata al fg. 8 mapp. 536 sub. 39.

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Santarpia Roberto
- Data atto: 02/07/2002
- Repertorio: 53966
- Estremi Trascrizione: Brescia, il 15/07/2002 n. 31732/19827

Quota di proprietà Intera [1/1] di OMISSIS

Parte: indicare la quota [/]

Usufrutto No

Si se Si indicare il nominativo

Nuda proprietà No

Si se Si indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

Vincoli No

Si se Si quali

Oneri No

Si se Si quali

Pesi No

Si se Si quali

Gravami No

³² Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.



Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

Occupato Tipo di contratto: affitto

€/anno

Rata

Durata

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si

No se No perché

I contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (08/06/2022 protocollato sul registro UFFICIALE con il numero 172763)

Nb. Il garage di cui al sub. 36 è attualmente occupato da condomino che sentito il custode ha comunicato che provvederà allo sgombero del garage in quanto lo stesso è occupato senza titolo.

Anche la cantina di cui al sub. 39 risulta parzialmente occupata da materiale che non è però stato reclamato dovrà quindi essere smaltito dal futuro proprietario.



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

Lo studio Leone snc ha comunicato che la ditta OMISSIS non ha spese condominiali arretrate e che deve ancora pagare la quota per l'anno in corso pari ad € 151,00. Il condominio è denominato Residence MARTINENGO - C. Fisc. 98112080175.

5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente (quesito "D" esistenza formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale)

1. ISCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 838 Registro Generale 4885 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 619 del 05/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 90 del 07/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 16/06/2020 - Registro Particolare 11881 Registro Generale 18801 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2751 del 09/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5306 del 19/08/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8153 del 04/11/2021 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 25/02/2022 - Registro Particolare 5031 Registro Generale 7374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393 del 31/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Nomina dell'esperto:	22/04/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	11/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	20/09/2022
Data verifica presso Agenzia Entrate	08/06/2022
Accesso agli atti presso UT Villachiara	13/07/2022
Sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima	31/05/2022 e 13/07/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	05/08/2022
Autorizzazione alla proroga il:	08/08/2022
Richiesta di proroga per deposito perizia di stima:	28/09/2022
Autorizzazione alla proroga il:	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione:	12/12/2022



7. Quesito “F” Formazione dei lotti

I beni pignorati sono facilmente divisibili in lotti, essendo gli immobili indipendenti dalle unità residenziali ed avendo sia accesso carraio comune da via Mattei che accesso pedonale comune da via Martinengo n. 13.

In particolar modo, i lotti individuati sono i seguenti:

- **Immobile 1 – garage, fg. 8 mapp. 536 sub. 33**
- **Immobile 2 – garage, fg. 8 mapp. 536 sub. 36**
- **Immobile 3 – cantina, fg. 8 mapp. 536 sub. 39**

8. Analisi estimativa (quesito “G” Valore del bene e costi)

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo



un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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

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

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

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

Assunzioni limitative

Non sono state riscontrate assunzioni limitative per l'esecuzione della perizia.

Condizioni limitative

Non sono state riscontrate condizioni limitative per l'esecuzione della perizia.

Verifica del migliore e più conveniente uso³³ (HBU_ Highest and Best Use)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use).

L' *highest and best use* (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati

³³ *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.*

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- *vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;*
- *vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;*
- *vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;*
- *vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.*



per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentire (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale garage e locale cantina in contesto condominiale in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi che in questo caso non potrebbero essercene essendo l'area senza alcuna capacità edificatoria ed inserita in un contesto residenziale condominiale che non consentirebbe altri usi se non quello del garage/cantina.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

L'attuale valore di mercato **di tutti gli immobili oggetto di stima** 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 l'analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto MCA³⁴ con prezzi dati dal borsino immobiliare e da OMI
- Sistema di Stima³⁵
- MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

³⁴ Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

³⁵ Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).



- Sistema di ripartizione³⁶
- Analisi di regressione³⁷ semplice con nr. dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. dati campione
- Finanziario³⁸
 - Capitalizzazione diretta³⁹
 - Capitalizzazione finanziaria⁴⁰
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁴¹
- Dei costi⁴²

³⁶ Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

³⁷ Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

³⁸ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

³⁹ Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁴⁰ Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁴¹ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis – DCF) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

⁴² Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.



9. Riepilogo dei valori di stima (quesito “G” Valore del bene e costi)

Il più probabile valore in libero mercato per il garage sub. 33 viene di fatto quantificato in € **16.584,00** (**sedecimilacinquecentoottantaquattro/00**) - (**vedasi analisi estimativa allegato I**).

Il più probabile valore in libero mercato per il garage sub. 36 viene di fatto quantificato in € **11.919,75** (**undicimilanovecentodiciannove/75**) - (**vedasi analisi estimativa allegato I**).

Il più probabile valore in libero mercato per il deposito/cantina sub. 39 viene di fatto quantificato in € **1.764,70**. (**millesettecentosessantaquattro/70**) - (**vedasi analisi estimativa allegato I**).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta per il garage sub. 33 viene di fatto quantificato in € **14.560,00** (**quattordicimilacinquecentisessanta/00**) - (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta per il garage sub. 33 viene di fatto quantificato in € **10.465,00** (**diecimilaquattrocentosessantacinque/00**) - (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta per il deposito/cantina sub. 39 viene di fatto quantificato in € **1.764,70**. (**millesettecentosessantaquattro/70**) - (**vedasi analisi estimativa allegato II**).



10. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Arch. PT Gennari Sara, iscritta all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Brescia n° 3068, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività 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.
- È 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: 12/12/2022



11. 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. Elaborati fotografici
4. Estratti strumenti urbanistici
5. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
6. Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
7. Inquadramento generale degli immobili su ortofoto

12. 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 : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine. Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI

Nota

Il presente rapporto di valutazione si compone di n. 31 fogli numerati da uno a trentuno; le copie sono inviate alle parti, presso la domiciliazione degli interessati e/o dei loro legali. Copia del rapporto di valutazione e relativi allegati è stata depositata alla segreteria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Alla presente sono allegati n. 7 documenti, da ritenersi parte integrante del rapporto di valutazione, per un totale di n. 57 pagine (31 pagine del rapporto di valutazione più 26 pagine di documenti allegati).

