

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. 635/2021

Giudice delegato:

Omissis....

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Omissis...

Rappresentato dall' Avvocato

Omissis...

Esecutato:

Omissis...

Omissis...

Esperto incaricato

Geom. Giovanni TRIGLIA

Studio in Via Cremonesini n. 22 – Pontevico (BS)

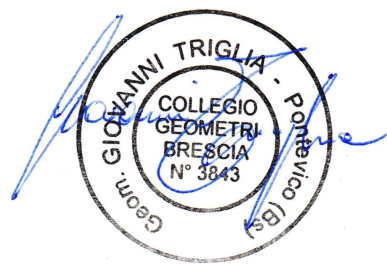
C.F. TRG GNN 69A10 G859H P.Iva 01668930983

Tel 030 9930599 - Cell. 338 7881241 - Fax 030 2072930

Mail: giovannitriglia@libero.it

Pec: giovanni.triglia@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia n° 3843



Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto:	28/12/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	26/01/2022
Termine per la consegna del rapporto di valutazione:	07/05/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	07/06/2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Comune di PONTEVICO

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica	Abitazione di tre piani fuori terra con accessori, autorimessa e cortile;
Ubicazione	PONTEVICO (BS), vicolo Suffragio n. 10/via Ottavio Pontevico n. 49
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/21 mapp. 249 sub. 3 e mapp. 250 sub. 2 Categoria A/3 classe 1 vani 9,0 Rc € 339,31, superficie catastale 160 m2; Catasto fabbricati, foglio NCT/21 mapp. 249 sub. 4 Categoria C/6 classe 4 m2 11 Rc € 17,61, superficie catastale 11 m2;
Quota di proprietà	½ Omissis..., ½ Omissis...
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 4.800,00 (quattromilaottocento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 102.000,00 (centoduemila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 92.000,00 (novantaduemila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è significativa per le dimensioni e la posizione in zona residenziale attrezzata del paese.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 18

Conformità catastale: ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 20

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

Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici: ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Atto di Compravendita Notaio Omissis... del Omissis... n. Omissis... di rep. - trascritto a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... in favore della sign. Omissis... nata a Omissis... il Omissis..., contro Omissis... nato a Omissis... il Omissis...;
2. Atto di Compravendita Notaio Omissis... del Omissis... n. Omissis... di rep. - trascritto a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... in favore in favore del sig. Omissis... nato a Omissis... il Omissis... e Omissis... nato a Omissis... il Omissis..., contro la sign. Omissis... nata a Omissis... il Omissis... per la quota di ½ ciascuno;
3. Atto di Compravendita Notaio Omissis... del Omissis... n. Omissis... di rep. - trascritto a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... in favore di Omissis... nato a Omissis... il Omissis..., contro Omissis..., per la quota di ½;
4. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... per € 176.000,00 (centosettantaseimila/00) a favore di Omissis...;

-
5. Ipoteca su concessione amministrativa e/o riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... per € 142.773,06 (centoquarantaduemilasettecentosettantatre/06) a favore di Omissis...;
 6. Pignoramento immobiliare del Omissis... a favore di Omissis.... Trascritto a Brescia il Omissis... n. Omissis....

INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	6
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	11
4	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale	19
4.3	Verifica della titolarità	21
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	23
7.	Analisi estimativa.....	24
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	26
9.	Dichiarazione di rispondenza	27
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	28
11.	Bibliografia	28

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.
--

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 25/02/2022 ha inviato, tramite Pec, richiesta al Comune di PONTEVICO, di Accesso agli Atti, per visionare la documentazione presente negli archivi comunali riguardante il bene staggito;
- 20/02/2022 ha reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile dall'Archivio Notarile di Brescia;
- 16/03/2022 ha reperito gli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati, presso il Comune di Pontevico;
- 17/03/2022 ha reperito copia dell'atto di provenienza dell'immobile dallo studio del Notaio Omissis...;
- 24/02/2022 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Comune di Pontevico, alla presenza di un proprietario e del custode;
- 29/03/2022 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Pontevico. Le pratiche edilizie ottenute sono allegate alla presente (Allegato C);
- 02/05/2022 ha ricevuto dall'Agenzia delle Entrate la nota relativa all'assenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso riferiti agli immobili staggiti.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Pontevico**
- Via **vicolo Suffragio, 10/via Ottavio Pontevico, 49**
- Civico **//**

Zona

- Urbana **Residenziale**

Mappa geografica



☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☒ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Turistico - ricettivo
☐ Industriale
☐ Artigianale
☐ Terziario
☐ Sportiva
☐ Agricolo

L'immobile è inserito nel vigente PGT, in zona "A1 – Tessuto storico di valore architettonico e morfologico", sono consentiti interventi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione. Non sono consentiti aumenti di volume. La zona è governata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica, e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
☒ Fabbricato

indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
☐ ristrutturato
☐ seminuovo
☒ usato
☐ rudere

indicare se l'immobile è:

- ☒ indipendente
☐ in condominio

Trattasi di un'abitazione di tre piani fuori terra con accessori, autorimessa e cortile

☐ **Tipologia edilizia del fabbricato**

- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☒ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamigliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliare**

- ☐ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft)
☐ villa
☐ villino

- ☐ villetta a schiera
 - ☒ autorimessa (garage/box)
 - ☐ posto auto coperto (fabbricato)
 - ☐ posto auto coperto (tettoia)
 - ☐ posto auto scoperto
 - ☐ cantina (locale di sgombero)
 - ☒ altro Abitazione a cortina
- continua

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Struttura in elevazione | muratura |
| • Solai | laterocemento |
| • Copertura | laterocemento/ferro/legno e coppi e/o lastre |
| • Murature perimetrali | laterizio |
| • Coibentazioni/Isolamenti | non visibili/assenti |
| • Divisori tra unità | muratura |
| • Infissi esterni | legno |
| • Infissi interni | legno |
| • Pavimenti e rivestimenti | Ceramica |
| • Impianto di riscaldamento | autonomo con caldaia e radiatori |
| • Impianto sanitario | Si |
| • Impianto gas | Si |
| • Impianto elettrico | Si |
| • Impianto di climatizzazione | No |
| • Altri impianti | No |
| • Allaccio fognatura | Si |
| • Fonti rinnovabili | No |
| • Finiture esterne | Intonaco/tinteggiatura |
| • N. totale piani | 3 |

☐ **Dimensione**

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☐ **Forma di mercato**

- ☐ concorrenza monopolistica
- ☒ concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ Oligopolio
- ☐ Monopolio
- ☐ Monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

- ☒ Assente
- ☐ Up
- ☐ Down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☒ Recupero
- ☐ Espansione
- ☐ Contrazione
- ☐ Recessione

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile è costituito da tre corpi di fabbrica distinti, l'abitazione in lato nord a confine con il vicolo suffragio, costituita da piano terra, primo e secondo, con scala interna, il fabbricato accessorio di due piani, sito in estremo sud della proprietà, a confine con la via Ottavio Pontevico e la piccola autorimessa, in corpo staccato nel cortile centrale, in fregio al confine est.

La proprietà gode di doppio accesso, pedonale dal vicolo suffragio e pedonale e carraio dalla via Ottavio Pontevico con servitù di passaggio attraverso il cortile di altra proprietà.

Il cortile è soggetto a servitù di passaggio carraio a favore della proprietà in lato est.

L'abitazione è in discrete condizioni di conservazione, seppure datata e limitata nelle finiture e nella dotazione impiantistica. Si compone di cucina e soggiorno al piano terra, tre camere e doppi servizi ai piani superiori.

E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, impianto elettrico ed idro sanitario.

Il fabbricato accessorio, di due piani fuori terra, è costituito da struttura semplice con finiture datate che denotano scarsa manutenzione.

L'autorimessa è di dimensioni limitate e con struttura leggera in mattoni e cemento, copertura in ferro con lastre e coppi.

Identificazione catastale

Comune censuario di PONTEVICO

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 21 Particella 249 Sub. 3 e 250 sub. 2 (abitazione)
Sezione urbana NCT - foglio 21 Particella 249 Sub. 4 (autorimessa)

Confini

Nord: confine con vicolo suffragio;

est: a muro comune con abitazione di altra proprietà, a linea di confine con il cortile di altra proprietà, a muro comune con fabbricati di altra proprietà;

ovest: via Ottavio Pontevico;

sud: a muro comune con fabbricati di altra proprietà, a linea di confine con il cortile di altra proprietà, a muro comune con fabbricati di altra proprietà;

sopra: cielo libero;

sotto: terrapieno.

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda alle planimetrie catastali e fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da 9,0 vani catastali e dall'autorimessa di m2 11 . Il sopralluogo è stato effettuato in data 24/02/2022. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m2 127,50

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico	m2	21,40	30% (1)
Balcone	m2		30% (2)
Terrazza	m2	-	30% (3)
giardino	m2	60,40	10% (4)
autorimessa	m2	12,50	50% (5)
cantine	m2	58,20	50% (6)

Superficie commerciale

m2	175,31
----	---------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato di accesso all'unità immobiliare;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo;
- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina.

Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita è possibile individuare l'epoca di costruzione dell'immobile antecedente al 1967, successivamente non risultano altri interventi edilizi sull'edificio.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura inferiori alla norma, l'aspetto generale denota un discreto grado di conservazione.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|---|
| ☐ Livello del piano | terra, primo e secondo |
| ☐ Ascensore | ☒ Assente
☐ Presente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni) |
| ☐ N. servizi | 3
☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☒ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☒ Vetustà del bagno (anni) 15/30 |

Impianti in dotazione

- | | |
|---|--|
| ☐ Riscaldamento | ☒ Presente: vetustà (anni) 30
☐ Assente |
| | se presente indicare la tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo |
| | Alimentazione:
☒ Metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
☒ radiatori
☐ pavimento/soffitto
☐ aria
☐ altro |
| ☐ Condizionamento | ☐ Presente: vetustà (anni) //
☒ Assente |
| | se presente indicare se
☐ Totale
☐ Parziale: vetustà (anni) // |
| ☐ Solare termico (prod. acqua calda) | ☐ Presente: vetustà (anni)
☒ Assente |

☐ Elettrico	☒ Presente: vetustà (anni) 30 ☐ Assente
☐ Idraulico	☒ Presente: vetustà (anni) 30 ☐ Assente
☐ Antifurto	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Impianto geotermico	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Domotica	☐ Presente: vetustà (anni) ☒ Assente
☐ Manutenzione del fabbricato	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Manutenzione unità immobiliare	☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo
☐ Classe energetica	☒ Classe desunta dall'ACE/APE ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☒ G ☐ non desumibile ☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
☐ Inquinamento	☐ Atmosferico ☒ Assente ☐ Presente ☐ Acustico ☒ Assente ☐ Presente ☐ Elettromagnetico ☒ Assente ☐ Presente ☐ Ambientale ☒ Assente ☐ Presente

- | | |
|--|--|
| ☐ Esposizione prevalente dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Luminosità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Panoramicità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Funzionalità dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Finiture dell'immobile | ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo |
| ☐ Altro | |

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Anno di costruzione:

- ☐ 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

fabbricato costruito nel - n.d. : inizio lavori n.d.
: fine lavori n.d.

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione-autorizzazione in sanatoria n. 51, prot. 4889 del 19/12/1985.

- Indicare la documentazione visionata
E' stata visionata la pratica edilizia di sanatoria.
- Fonte documentazione visionata
La documentazione è stata visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Data verifica urbanistica
La verifica è stata effettuata il 29/03/2022.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico ☒ Vigente, approvato con delibera C.C. n. 35 del 12/06/2019
☐ Adottato
- Convenzione Urbanistica ☒ no
☐ sì, se SI inserire gli estremi della convenzione
- Cessioni diritti edificatori ☒ no
☐ sì, se SI inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici ☒ no
☐ sì, se SI quali

Vincoli ambientali ☒ no
☐ sì, se SI quali

Vincoli paesaggistici ☒ no
☐ sì, se SI quali

Altro

....

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PONTEVICO (BS) ed in base a quanto potuto rilevare 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 la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: Sono state rilevate difformità nelle partizioni interne dell'abitazione, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti.

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

☐ No.

☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 2.000,00

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Immobile identificato in mappa al Foglio 21, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 249 sub. 3 e 250 sub. 2 Categoria A/3 classe 1 vani 9,0;

mapp. 249 sub. 4 Categoria C/6 classe 4 m2 11;

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Planimetrie catastali;
- Visure storiche Catasto Fabbricati;
- Visure storiche Catasto Terreni.

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 08/02/2022.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo 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:

Non risulta correttamente riportata la disposizione interna dei locali dell'abitazione

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

- con spesa quantificata in: € 600,00

Note

Nulla.

4.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Inquadramento della titolarità

- Denominazione Omissis...
- Residente Omissis...
- Cod. Fisc. Omissis...

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Compravendita
- Notaio Omissis...
- Data atto Omissis...
- Repertorio Omissis...
- Raccolta Omissis...
- Estremi Trascrizione Brescia il Omissis... ai nn. Omissis...

Quota di proprietà

- ☐ Intera
☒ Parte: 1/2

Usufrutto

- ☒ No
☐ Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà

- ☒ No
☐ Si se SI indicare il nominativo

Inquadramento della titolarità

- Denominazione Omissis...
- Residente Omissis...
- Cod. Fisc. Omissis...

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Compravendita
- Notaio Omissis...
- Data atto Omissis...
- Repertorio Omissis...
- Raccolta Omissis...
- Estremi Trascrizione Brescia il Omissis... ai nn. Omissis...

Quota di proprietà

- ☐ Intera
☒ Parte: ½

Usufrutto

- ☒ No
☐ Sì se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà

- ☒ No
☐ Sì se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù

- ☐ Non sono presenti servitù
☒ Sono presenti servitù

- ☒ da titolo: Atto Notaio Omissis... del Omissis..., rep. Omissis...:
servitù passiva di transito a favore delle proprietà ad est;
servitù passiva di colo d'acqua a favore della proprietà ad ovest;
servitù attiva di colo d'acqua sulle proprietà ad est.
☒ apparenti: servitù attiva di passaggio sui cortili delle proprietà ad est per l'accesso dalla via O. Pontevico.

Vincoli

- ☒ No
☐ Sì, se Si quali

Oneri

- ☒ No
☐ Sì, se Si quali

Pesi

- ☒ No
☐ Sì, se Si quali

Gravami

- ☒ No
☐ Sì, se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ libero
☐ occupato
Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
☐ Tipo di Contratto:
☐ €/anno:
☐ Rata:
☐ Durata in anni:

- ☐ Scadenza contratto:
- ☐ Estremi registrazione:

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

- ☐ Sì
- ☐ No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare
- ☒ Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

Data verifica presso l'Agenzia Entrate 02/05/2022

Note.

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, esclusi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

Dalla documentazione in atti, si evince che sull'immobile staggito gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... per € 176.000,00 (centosettantaseimila/00) a favore di Omissis...;
2. Ipoteca su concessione amministrativa e/o riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta a Brescia il Omissis... ai nn. Omissis... per € 142.773,06 (centoquarantaduemilamilasettecentosettantatre/06) a favore di Omissis...;
3. Pignoramento immobiliare del Omissis... a favore di Omissis.... Trascritto a Brescia il Omissis... n. Omissis....

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 di 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'adequata 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'adequata 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 e Condizioni limitative

La presente relazione di stima si fonda sull'indagine esperita in loco con la visita dell'immobile internamente ed esternamente e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

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 è stato applicato il criterio di valutazione MCA.

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:

- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- studi di progettazione edilizia locali;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Unità immobiliare in Comune di PONTEVICO, foglio n. 21 sez. NCT

Abitazione: mapp. 249 sub. 3 e 250 sub. 2 Categoria A/3 classe 1 vani 9,0

Autorimessa: mapp. 249 sub. 4 Categoria C/6 classe 4 m2 11

Il più probabile valore **in libero mercato** viene di fatto quantificato in
diconsi euro (centoduemila/00). € 102 000,00

Sup. commerciale m2 175,31 x € 600,00 = € 105 186,00

Spese per regolarizzazione Urbanistica: = € 2 000,00

Spese per regolarizzazione Catastale: = € 600,00

Altre spese: (condominiali) =

Importo complessivo: = € 102 586,00

arrotondato a: = € 102 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore d'asta viene di fatto
quantificato in € **92 000,00** diconsi euro (novantaduemila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 10% al valore stimato di mercato del bene arrotondato in eccesso.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIOVANNI TRIGLIA

Iscritto al Collegio: GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 3843

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

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.
- 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, per quanto possibile, la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 03/05/2022

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di planimetrie, visure ed estratto mappa;
- B. Elaborati fotografici;
- C. Documentazione urbanistica completa di estratti delle tavole e titoli autorizzativi, Permessi ed estratti PGT;
- D. Atti di provenienza, estratti di matrimonio, comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

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.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.