

# 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. 275/2020

Giudice delegato:

**Dott. Stefano Franchioni**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Vela OBG S.r.l.  
Via Vittorio Alfieri n. 1 - 31015 Conegliano (Tv)

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Andrea Fioretti  
Con Studio in Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9  
00196 Roma  
Tel: 06/874991 Fax: 06/87499350  
P.E.C.: andrea.fioretti@realpec.it

Esecutati:

[REDACTED]  
Via Conti Lodron n. 100  
38089 Storo (Tn)

Esperto incaricato

Dott. Ing. Pietro Donini  
Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia  
CF: DNNPTR72E08B157A  
Tel/ Fax: 030/3700159  
Mail: [pietrodonini@gmail.com](mailto:pietrodonini@gmail.com)  
P.E.C.: [pietro.donini@ingpec.eu](mailto:pietro.donini@ingpec.eu)  
N. 4022 ordine degli ingg. della provincia di Brescia

Timbro e firma \_\_\_\_\_



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pietro Donini', written over a horizontal line.



**Date**

Nomina dell'esperto	17-09-2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06-10-2020
Data di consegna del rapporto di valutazione	19-02-2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26-03-2021



**Identificazione dei lotti**

**Lotto 1 di 2:** autorimessa al piano interrato.

**Sezione NCT foglio 51 mappale 15671 subalterno 2**

via Conti Lodron n. 100, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, mq 20 rendita catastale Euro 14,46 211;

**Lotto 2 di 2:** Area urbana, giardino esclusivo

**Sezione NCT foglio 51 mappale 15671 subalterno 6**

via Conti Lodron n. 100, categoria F/1 classe 2, metri quadrati 101;





### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

In data 18-02-2021 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia via Marsala dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti al sig. [REDACTED]

con atto di compravendita del 27/05/2009 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero 41644/9192 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4278/2824, [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1;

[REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto dicompravendita del 09/04/2002 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino(TN), numero 32155 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 09/05/2002 ai numeri 2962/2185, da [REDACTED]

[REDACTED] divennero proprietari giusti titoli anteriori al ventennio.

Sugli immobili risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04514090267 e contro [REDACTED] sopra generalizzato.



1.	<b>LOTTO NR. 1 di 2</b> .....	5
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
3.	Inquadramento dell'immobile .....	8
4.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
5.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
5.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	12
5.2	Rispondenza catastale.....	14
5.3	Verifica della titolarità.....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17
7.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	17
8.	Analisi estimativa.....	18
9.	Determinazione del valore.....	21
10.	Riepilogo dei valori di stima .....	23
11.	<b>LOTTO NR. 2 di 2</b> .....	24
13.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	26
14.	Inquadramento dell'immobile .....	27
15.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	29
16.	Audit documentale e Due Diligence.....	31
16.1	Legittimità edilizia - urbanistica.....	31
16.2	Rispondenza catastale.....	33
16.3	Verifica della titolarità.....	35
17.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	36
18.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	36
19.	Analisi estimativa.....	37
20.	Determinazione del valore.....	40
21.	Riepilogo dei valori di stima .....	42
22.	Dichiarazione di rispondenza.....	43
23.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	44





**1. LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica: Autorimessa al piano interrato  
Ubicazione: Via Conti Lodron n.100 - 38089 Storo (Tn)  
Identificativi catastali Autorimessa: Sez. Urb. N.C.T., foglio 51 part. 15671 sub. 2

Quota di proprietà: 1/1 a [REDACTED]

Diritto di proprietà: Piena ed esclusiva  
Coniugato in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile: L'immobile non risulta divisibile

Più probabile valore in libero mercato: € 15.800,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili :  
L'immobile sito al confine delle provincie di Brescia e Trento nel territorio comunale di Bagolino (Bs) nella frazione di Ponte Caffaro non risulta di facile commercializzazione dato che è di pertinenza di una unità immobiliare non staggita.





**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No
- Conformità catastale  Si  No
- Conformità titolarità  Si  No



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

- Immobile occupato  No  Si
- Spese condominiali arretrate  No  Si vedi pagina 17
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si



**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si vedi pagina 19
- Condizioni limitative  No  Si vedi pagina 19



## 2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

**06-10-2020:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate.

**06-10-2020:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

**07-10-2020:** comunicazione della data di sopralluogo a mezzo di raccomandata R.R. all'esecutato sig. [REDACTED]

**12-10-2020:** Reperimento presso studio notarile Dott. Marcello Monego dell'atto di provenienza dell'immobile.

**19-10-2020:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

**26-10-2020:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagolino per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

**18-11-2020:** sopralluogo in Bagolino Fraz. Ponte Caffaro in via Conti Lodron n.100

**18-02-2021:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.



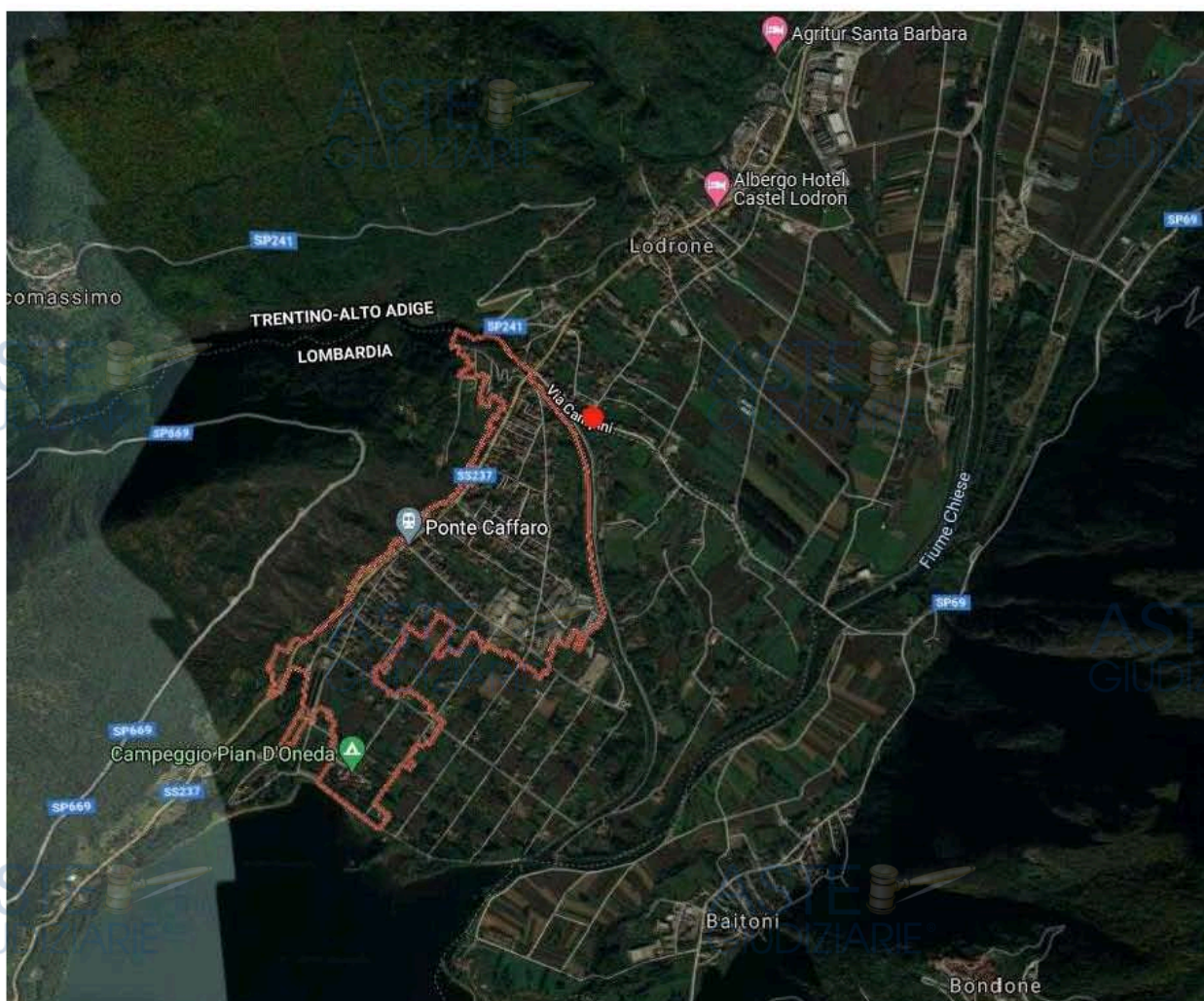
### 3. Inquadramento dell'immobile

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Bagolino Fraz. Ponte Caffaro
QUARTIERE	/
VIA CIVICO	Conti Lodron (Storo - Tn) n.100

##### Mappa geografica





**Destinazione urbanistica dell'immobile**

**Tipologia immobiliare**

**Tipologia edilizia dei fabbricati**



**Tipologia edilizia unità immobiliari**



**Residenziale**

**Autorimessa interrata**

**Il condominio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nel 2008**



**Box auto interrato**



**Caratteristiche generali dell'immobile**

**Dimensione**



/

**Fase del mercato immobiliare**



**Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in una fase di stasi caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa dell'emergenza sanitaria contingente**



**Altro**



**L'unità immobiliare non risulta divisibile.**





**4. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

**Autorimessa**

L'immobile oggetto di stima è situato al confine tra le provincie di Brescia e di Trento. La particolarità dell'immobile, di pertinenza di un appartamento (non oggetto di esecuzione) che si trova in comune di Storo (Tn), è che si trova in Comune di Bagolino (Bs) nella fraz. di Ponte Caffaro.

L'edificio, nel quale è compresa l'autorimessa, è stato costruito nel 2008.

Il box auto si trova al piano interrato del condominio.

Vi si accede attraverso una rampa carrabile posta nel territorio comunale di Storo (Tn). Il box ha una superficie di mq 20 ed è dotato di serranda motorizzata.

**Confini autorimessa**

Nord:

Est:

Sud:

Ovest:

Corsello di manovra

Altra Unità Immobiliare

Terrapieno

Altra Unità Immobiliare







### Consistenza

X Rilievo

~~Interno ed esterno~~  
X Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

X Data del sopralluogo

18/11/2020

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale  
 ~~Elaborato grafico (atto autorizzativo)~~  
 ~~Elaborato grafico (generico)~~



### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

### Autorimessa

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> **20,00**





## 5. Audit documentale e Due Diligence

### 5.1 Legittimità edilizia - urbanistica

#### Anno di costruzione

Fabbricato costruito nel 2008.

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 26-10-2020 in forma telematica presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Bagolino ho riscontrato che il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato autorizzato con Permesso di Costruire n.33/2006 in data 03/04/2006 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con Permesso di Costruire n.170/2008 in data 10/10/2008.

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.R.G. del comune di Storo (Tn) approvato con delibera G.P. 283 del 6/03/2020 .  
Zona: Area residenziale esistente satura - (N.T.A. art. 12).

- |   |    |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

#### Limitazioni urbanistiche

- |  |    |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia 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:

immobile ante 1967, presso U.T.C. del comune di Salò non è stato trovato alcun titolo abilitativo edilizio.



Timbro e firma

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.





## 5.2 Rispondenza catastale

Sezione Urbana / Foglio 51 Particella 15671 Sub. 2  
Zona 2 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 20 mq Rendita € 14,46;



Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di XXXXXXXXXX  
Planimetrie catastali



Data verifica catastale 01/10/2020





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, 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



X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

~~□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:~~



Timbro e firma





### 5.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Atto Pubblico di Compravendita

Il sig. ██████████ divenne proprietario dei beni staggiti per la quota di 1/1 con Atto di compravendita del 27/05/2009 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero 41644/9192 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salò in data 18/06/2009 ai numeri 4278/2824, ██████████

##### Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e l'istanza di pignoramento sopra citate.

##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Gli immobili risultano liberi.

In data 15-09-2020, il Dott. Comm. Giovanni Fassini è stato nominato custode giudiziario del bene dal Giudice dell'Esecuzione.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Salò, in data 09-10-2020.





**6. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Le unità immobiliari pignorate sono poste in un condominio denominato "I Giardini dei Conti Lodron" il cui amministratore è stato regolarmente incaricato dai condomini. L'esecutato risulta essere debitore nei confronti del condominio per € 291,27 per spese maturate sino al 16/02/2021. Di questa cifra non è dato sapere quanto sia imputabile alla gestione della sola autorimessa.

**7. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04514090267 e contro sopra generalizzato



## 8. 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

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

### Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Impossibilità di effettuare il sopralluogo all'unità immobiliare: i tentativi di ispezionare l'immobile non hanno avuto successo e l'appuntamento per l'esecuzione del sopralluogo, comunicato all'esecutato a mezzo raccomandata RR è stato disertato.

### 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 seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

**x FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2020, Zona D2, Comune di Bagolino (Bs) e Zona E3 Comune di Storo (Tn)**

Finanziario No

Dei costi No

## **Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D2 del comune di Bagolino (Bs) e E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;



## 9. Determinazione del valore

Data la particolare posizione degli immobili oggetto di stima per la determinazione del valore, si è fatto riferimento a valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D2 del comune di Bagolino e per la zona E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori medi tra i valori per il comune di Bagolino zona D2 e per il comune di Storo zona E3, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione nella zona, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia box con una media di valori compresi tra i 630 €/mq (minimo) ed i 950 €/mq (massimo).



Assumendo il valore di 790 €/mq, considerata la superficie commerciale complessiva del Box come calcolata in precedenza pari a mq 20,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:



$20,00 \text{ mq} \times 790,00 \text{ €/mq} = \text{€}15.800,00$

**€ 15.800,00** (quindicimilaottocento/00)

Più probabile valore di mercato





**10. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO N. 1 di 2**



Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa nella

Sezione Urbana / Foglio 51 Particella 15671 Sub. 2

Zona 2 Cat. C/6 Classe 2 Consistenza 20 mq Rendita € 14,46;



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in



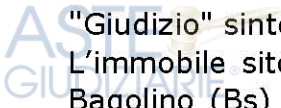
**€ 15.800,00** (quindicimilaottocento/00)





**11. LOTTO NR. 2 di 2**

Descrizione sintetica:	Area urbana – Giardino di proprietà esclusiva
Ubicazione:	Via Conti Lodron n.100 - 38089 Storo (Tn)
Identificativi catastali	Area Urbana: Sez. Urb. N.C.T., foglio 51 part. 15671 sub. 6
Quota di proprietà:	1/1 a [REDACTED]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva Coniugato in regime di separazione dei beni
Divisibilità dell'immobile:	L' immobile non risulta divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 22.750,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :	<b>si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%</b>



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili:  
L'immobile sito al confine delle provincie di Brescia e Trento nel territorio comunale di Bagolino (Bs) nella frazione di Ponte Caffaro non risulta di facile commercializzazione dato che è di pertinenza di una unità immobiliare non staggita.







**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No
- Conformità catastale  Si  No
- Conformità titolarità  Si  No



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

- Immobile occupato  No  Si
- Spese condominiali arretrate  No  Si vedi pagina 36
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si



**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si vedi pagina 38
- Condizioni limitative  No  Si vedi pagina 38





### 13. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

**06-10-2020:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate.

**06-10-2020:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.

**07-10-2020:** comunicazione della data di sopralluogo a mezzo di raccomandata R.R. all'esecutato sig. [REDACTED]

**12-10-2020:** Reperimento presso studio notarile Dott. Marcello Monego dell'atto di provenienza dell'immobile.

**19-10-2020:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

**26-10-2020:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagolino per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

**18-11-2020:** sopralluogo in Bagolino Fraz. Ponte Caffaro in via Conti Lodron n.100

**18-02-2021:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.



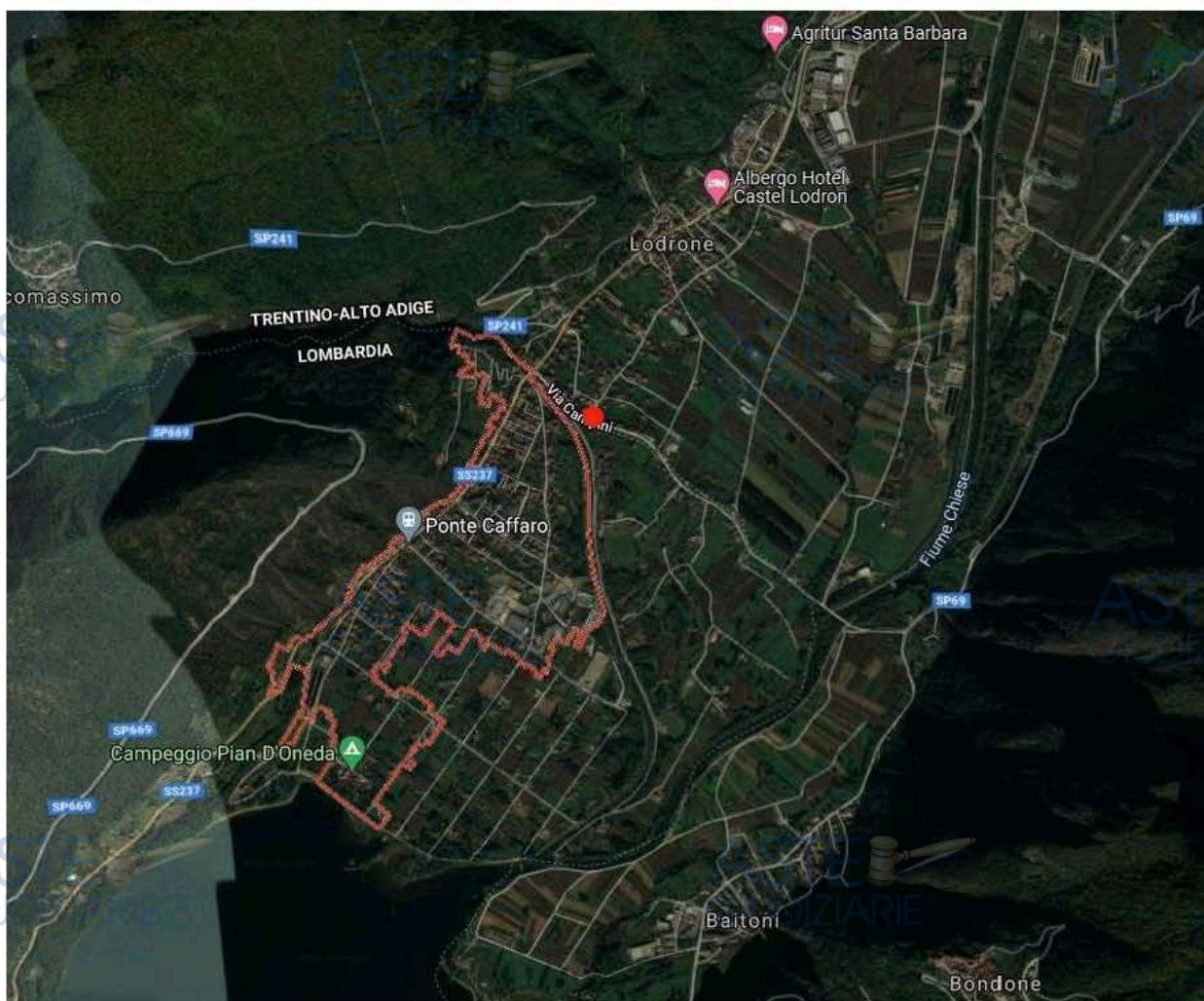
## 14. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Bagolino Fraz. Ponte Caffaro
QUARTIERE	/
VIA CIVICO	Conti Lodron (Storo - Tn) n.100

#### Mappa geografica







**Destinazione urbanistica dell'immobile**  
**Tipologia immobiliare**



**Residenziale**  
**Area Urbana - Giardino di proprietà esclusiva**

**Tipologia edilizia dei fabbricati**



**Il condominio del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato nel 2008**



**Tipologia edilizia unità immobiliari**

**Area Urbana**

**Caratteristiche generali dell'immobile**

**/**



**Dimensione**

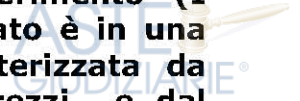


**/**

**Fase del mercato immobiliare**



**Nel periodo di riferimento (I sem. 2020) il mercato è in una fase di stasi caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa dell'emergenza sanitaria contingente**



**Altro**



**L'unità immobiliare non risulta divisibile.**







**15. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

**Area Urbana – Giardino di proprietà esclusiva**



L'immobile oggetto di stima è situato al confine tra le provincie di Brescia e di Trento. Ed è una porzione, di area urbana/giardino di proprietà esclusiva pertinenza di un appartamento.

La particolarità dell'immobile staggito è quella di trovarsi in Comune di Bagolino (Bs) nella fraz. di Ponte Caffaro, mentre l'appartamento (non oggetto di esecuzione) di cui è pertinenza si trova in comune di Storo (Tn).

La porzione di giardino di proprietà esclusiva, di pertinenza di un appartamento sito al piano terra del condominio "I giardini dei conti Lodron", indiviso dalla restante porzione di giardino sempre di pertinenza dello stesso appartamento, ha forma in pianta pressoché rettangolare con dimensioni medie di mt 7,5 x 13,5 ed una superficie complessiva di circa m<sup>2</sup>101,00.

L'accesso al terreno oltre che dall'appartamento del quale lo stesso è pertinenza può avvenire, attraverso un cancello pedonale direttamente da via Campini.





### Confini area urbana

Nord: Altra Unità Immobiliare  
Est: Altra Unità Immobiliare  
Sud: Via Campini  
Ovest: Altra Unità Immobiliare



### Consistenza

Rilievo



~~Interno ed esterno~~  
 Solo esterno



Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

18/11/2020



Desunto graficamente da:

Planimetria catastale  
 ~~Elaborato grafico (atto autorizzativo)~~  
 ~~Elaborato grafico (generico)~~



### Criterio di misurazione



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



### Calcolo superfici di proprietà

#### Area urbana

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> **101,00**



## 16. Audit documentale e Due Diligence

### 16.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

Fabbricato costruito nel 2008.

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 26-10-2020 in forma telematica presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Bagolino ho riscontrato che il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato autorizzato con Permesso di Costruire n.33/2006 in data 03/04/2006 e successiva variante in corso d'opera autorizzata con Permesso di Costruire n.170/2008 in data 10/10/2008.

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.R.G. del comune di Storo (Tn) approvato con delibera G.P. 283 del 6/03/2020 .

Zona: Area residenziale esistente satura - (N.T.A. art. 12).

- |   |    |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

#### Limitazioni urbanistiche

- |  |    |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salò 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 superficie del capannone rilevata durante il sopralluogo e presente sulle planimetrie catastali è sensibilmente maggiore di quella rappresentata sulla tavola della pratica di condono datata 23/02/1995. Non sono inoltre presenti nella tavola di condono i volumi esterni a servizio dell'attività.

~~immobile ante 1967, presso U.T.C. del comune di Salò non è stato trovato alcun titolo abilitativo edilizio.~~



Timbro e firma

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini", written over a horizontal line.





**16.2 Rispondenza catastale**



Sezione Urbana /

Foglio 51

Particella 15671

Sub. 6

Zona 2 Cat. F/1



Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di XXXXXXXXXX

Planimetrie catastali



Data verifica catastale

01/10/2020





**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, 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:

Non sono presenti nella planimetria catastale i volumi esterni a servizio dell'attività.



Timbro e firma





### **16.3 Verifica della titolarità**

#### **Inquadramento della titolarità**

#### **Atto Pubblico di Compravendita**

Il sig. ██████████ divenne proprietario dei beni staggiti per la quota di 1/1 con Atto di compravendita del 27/05/2009 autenticato dal Notaio Monego Marcello, in Condino (TN), numero 41644/9192 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4278/2824, ██████████

#### **Condizioni limitanti**

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e l'istanza di pignoramento sopra citate.

#### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Gli immobili risultano liberi.

In data 15-09-2020, il Dott. Comm. Giovanni Fassini è stato nominato custode giudiziario del bene dal Giudice dell'Esecuzione.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Salò, in data 09-10-2020.





**17. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Le unità immobiliari pignorate sono poste in un condominio denominato "I Giardini dei Conti Lodron" il cui amministratore è stato regolarmente incaricato dai condomini. L'esecutato risulta essere debitore nei confronti del condominio per € 291,27 per spese maturate sino al 16/02/2021. Di questa cifra non è dato sapere quanto sia imputabile alla gestione della sola area urbana/giardino di proprietà esclusiva.

**18. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salo' in data 18/06/2009 ai numeri 4279/787 per Euro 304.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 152.000,00 a favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p.a., sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006 e contro [REDACTED]
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Salo' in data 24/07/2020 ai numeri 3716/2643 a favore di Vela OBG S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 04514090267 e contro [REDACTED] sopra generalizzato





## 19. 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

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

### Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Impossibilità di effettuare il sopralluogo all'unità immobiliare: i tentativi di ispezionare l'immobile non hanno avuto successo e l'appuntamento per l'esecuzione del sopralluogo, comunicato all'esecutato a mezzo raccomandata RR è stato disertato.

### 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 seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

**x FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre anno 2020, Zona D2, Comune di Bagolino (Bs) e Zona E3 Comune di Storo (Tn)**

Finanziario No

Dei costi No



## **Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona D2 del comune di Bagolino (Bs) e E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

## 20. Determinazione del valore

Data la particolare posizione degli immobili oggetto di stima per la determinazione del valore, si è fatto riferimento a valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona E3 del comune di Storo (Tn) relativi al I semestre dell'anno 2020 por essendo formalmente l'immobile in comune di Bagolino (Bs).

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Storo (Tn) zona E3 , contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerata l'area urbana (giardino esclusivo) di pertinenza di un immobile ascrivibile alla tipologia Abitazioni civili di tipo normale con una media di valori compresi tra i 1.400 €/mq (minimo) ed i 1.600 €/mq (massimo) e il coefficiente con il quale la superficie dei giardini esclusivi viene moltiplicata per il calcolo della superficie commerciale di un immobile



Assumendo il valore di  $0,15 \times 1.500 \text{€}/\text{mq} = 225 \text{€}/\text{mq}$ , considerata la superficie complessiva dell'area urbana come calcolata in precedenza pari a mq 101,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$101,00 \text{ mq} \times 225,00 \text{ €}/\text{mq} = \text{€}22.725,00$   
**€ 22.750,00** (Ventiduemilasettecentocinquanta/00)  
Più probabile valore di mercato





**21. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO N. 2 di 2**



Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa nella

Sezione Urbana / Foglio 51 Particella 15671 Sub. 6

Zona 2 Cat. F/1



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

**€ 22.750,00** (Ventiduemilasettecentocinquanta/00)



## 22. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4022

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.
- 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: 19/02/2021



**23. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Visura ipotecaria sub 2 lotto 1 di 2
2. Visura ipotecaria sub 6 lotto 2 di 2
3. Relazione notarile
4. Atto di provenienza
5. Documentazione fotografica lotto 1 di 2
6. Documentazione fotografica lotto 2 di 2
7. Visure catastali
8. Planimetrie catastali
9. Valori OMI

