



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 135/2024



Giudice delegato:

**Dott. Stefano Franchioni**



Creditore procedente:

AMCO – Asset management Company s.p.a.  
Via Santa Brigida n.39 - 80133 Napoli (Na)



Rappresentato dall' Avvocato:

Avv. Marco Radice  
Con Studio in via San Simpliciano n.5 - 20121 Milano  
Tel: 02/867256  
P.E.C.: [marco.radice@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.radice@milano.pecavvocati.it)



Esecutati:

[REDACTED]



Esperto incaricato

Dott. Ing. Pietro Donini  
Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia  
CF: DNNPTR72E08B157A  
Tel./Fax:030/3700159  
Mail: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





1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	3
2.	IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA.....	4
3.	SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
4.	RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	5
5.	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI .....	7
6.	LOTTO UNICO .....	8
6.1	Identificazione e Descrizione .....	8
6.2	Audit documentale e Due Diligence .....	13
6.3	Analisi estimativa.....	20
6.4	Determinazione del valore .....	23
7.	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	24
8.	ALLEGATI LOTTO UNICO.....	25



## 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto	28-05-2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11-06-2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	22-09-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	22-10-2024

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

- **11-06-2024:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini notaio in Santa Maria Capua Vetere.
- **11-06-2024:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- **11-06-2024:** reperimento atto di provenienza immobili staggiati.
- **03-07-2024:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.
- **01-07-2024:** sopralluogo agli immobili staggiati
- **16-07-2024:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontevico per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di valutazione
- **18-07-2024:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.

**2. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA**

Quota di proprietà di 1/1 a [REDACTED]							
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piani
NCT/23	190	2	A/2	3	4,5 Vani	199,87 €	T-1

**3. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

LOTTO UNICO						
Part.	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Piani	Valutazione
190	2	A/2	4,5 Vani	199,87 €	T-1	€ 59.115,00

#### 4. RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 04-12-2023 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria attraverso i servizi telematici catastali e di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti alla attuali proprietà attraverso i seguenti atti:

L'immobile censito alla Sezione Urbana NCT, foglio 23. particella 190 sub. 2, è pervenuto, per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Camardella Giancarlo del 13 aprile 2006 repertorio n. 12152/2433 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 aprile 2006 al numero di registro generale 21169 e numero di registro particolare 12212 da [REDACTED]. Per maggiori informazioni di seguito si riporta il Quadro D della suddetta nota di trascrizione: La signora [REDACTED] si e' riservata il diritto di abitazione vitalizio. Al proprietario dell'immobile in oggetto spetta il diritto di passaggio pedonale e carraio da via muse - palazzina n.2, transitando sulla corte di proprietà [REDACTED] indi dall'esistente vano scala per accedere all'abitazione, il tutto come descritto nell'atto di divisione in data 23 novembre 2004 n.ri 78594/20558 di repertorio notaio Piergiuseppe Ricca, registrato a Verolanuova in data 3 dicembre 2004 al n. 100093 e trascritto a Brescia in data 9 dicembre 2004 ai n.ri 64736/37886.

A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Ricca Piergiuseppe del 23 novembre 2004 repertorio n. 78594 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 dicembre 2004 al numero di registro generale 64736 e numero di registro particolare 37886 da [REDACTED] per i diritti pari a 4/12 di piena proprietà bene personale ed per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 6/12 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Pontevico (BS) di cui alla procedura.

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Camardella Giancarlo del 4 dicembre 2012 repertorio n. 23464/9968 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di Brescia in data 6 dicembre 2012 al numero generale 42136 e al numero particolare 7230 a favore di Banca Popolare Di Vicenza- società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI) Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 96.384,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.769,98, durata 10 anni, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso

## TRASCRIZIONI

2) Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 11 aprile 2019 repertorio n. 3916/2219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 aprile 2019 al numero generale 17036 e al numero particolare 2826 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cefalonia 49 Brescia, per capitale di € 66.645,39 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 133.290,78, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso (BS) oggetto della procedura

3) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte Di Appello Di Brescia del 21 marzo 2024 repertorio n. 2175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 aprile 2024 al numero generale 16931 e al numero particolare 11857 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

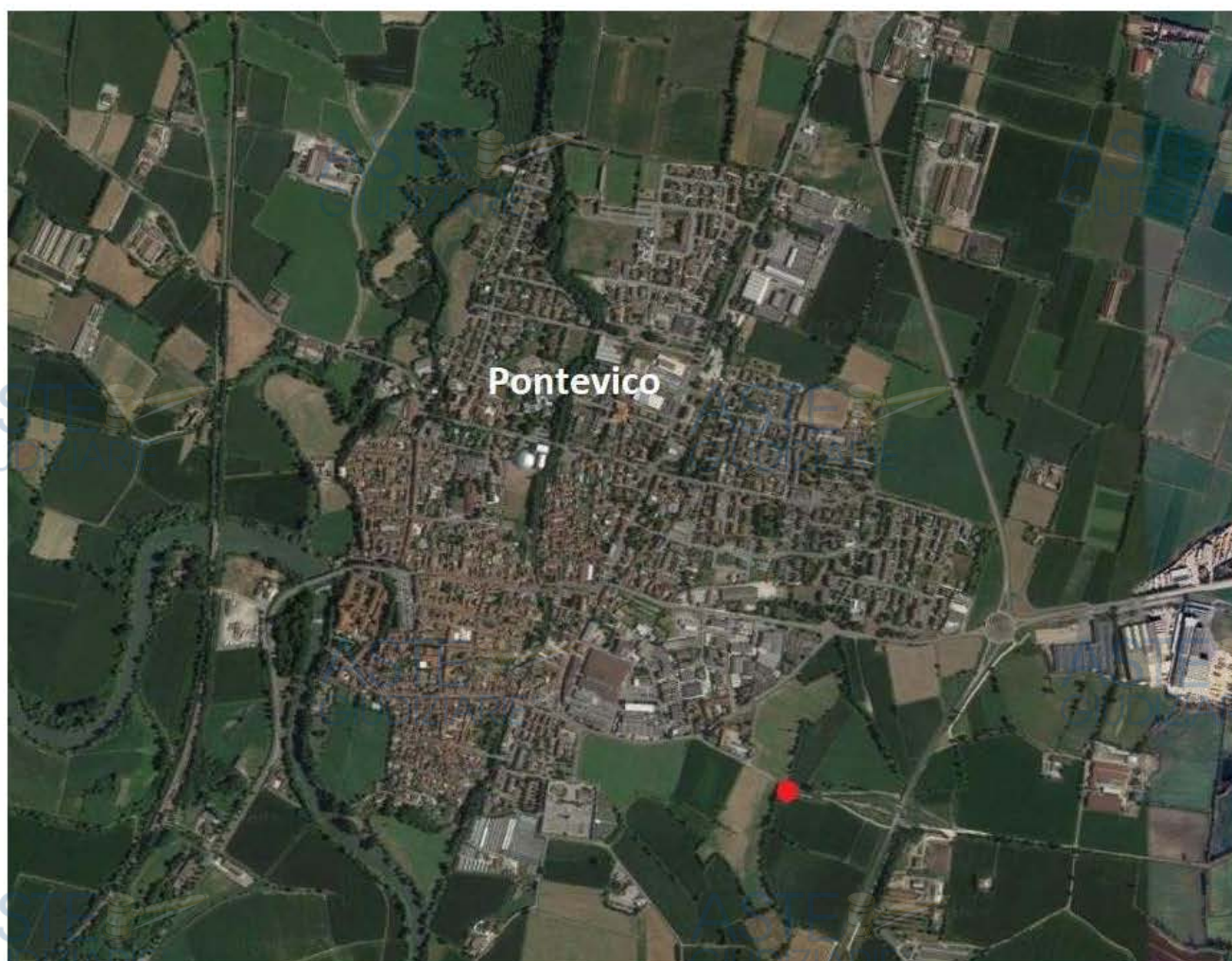
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso (BS) oggetto della procedura.

## 5. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

### LOCALIZZAZIONE

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Pontevico
QUARTIERE	/
VIA	Strada Muse
CIVICO	n. 2

### MAPPA GEOGRAFICA



Individuazione immobili staggiti

## 6. LOTTO UNICO



### 6.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Tipologia immobili: Residenziale

Ubicazione: Strada Muse n. 2 – 25026 Ponteviso (Bs)

IDENTIFICATIVI CATASTALI Abitazione: Sez. Urb. n.c.t., foglio 23, part. 190, sub. 2

Quota di proprietà: 1/ 1 a [REDACTED]

Diritto di proprietà: Piena ed esclusiva

Divisibilità dell'immobile: L'immobile non risulta divisibile

Più probabile valore  
in libero mercato: € 59.115,00

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 dell'immobile :

L'immobile sito nella periferia sud/est di ponteviso in una zona rurale, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
 Si  No

Conformità catastale

Si  No

Conformità titolarità

Si  No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Immobile occupato

No  Si

Spese condominiali arretrate

No  Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No  Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
 No  Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

No  Si

Condizioni limitative

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## Descrizione sintetica dell'immobile staggito



L'immobile oggetto di stima è situato nella periferia sud/est di Pontevico.

L'immobile staggito si trova al piano primo di un fabbricato costituito da due piani fuori terra edificato prima del 1967 e ristrutturato nel 1994.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la corte di altra proprietà, nella quale il proprietario dell'immobile oggetto di stima ha diritto di passaggio, fino alla scala, in fregio alla facciata sud, che porta all'abitazione posta al piano primo.

L'immobile posto al piano primo ha pianta pressoché rettangolare.

La porta d'ingresso da accesso un vano di ingresso che funge da soggiorno con angolo cottura distributivo (mq 25,5) .

Procedendo dall'ingresso si trovano una prima camera da letto(mq 20,0) che da anche accesso ad un piccolo spazio distributivo (mq 3,0) dal quale si accede al bagno (mq 4,7) ad alla seconda stanza da letto (mq 16,5) .

L'immobile ha pavimentazione in marmette e pareti intonacate e tinteggiate o ricoperte da carta da parati, è dotato di serramenti in legno dotati di vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori. L'unità immobiliare è in cattivo stato di manutenzione.

### Confini

Nord:	Strada Muse
Est:	Strada di accesso ad altra proprietà
Sud:	Corte di altra proprietà
Ovest:	Strada di accesso ad altra proprietà





Consistenza

X Rilievo



x Interno ed esterno in loco

Solo esterno



X Data del sopralluogo

01/07/2024



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

Residenziale



Superficie principale

m<sup>2</sup> 86,70\*1,00= m<sup>2</sup> 86,70

Balcone

m<sup>2</sup> 30\*0,25= m<sup>2</sup> 7,25

Superficie commerciale



m<sup>2</sup> 93,95





Caratteristiche qualitative



**Livello di piano**

Piano primo.

N. servizi



1



**Riscaldamento**

X Autonomo con caldaia a gas

Condizionamento

Presente



Impianto elettrico

Presente: oltre 30 anni

Impianto idraulico

Presente: oltre 30 anni



Impianto antifurto

Assente

Manutenzione del Fabbricato

Medio



Manutenzione unità immobiliare

Minimo

Classe energetica

Non richiesta



Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Luminosità dell'immobile

Medio



Panoramicità dell'immobile

Minimo

Funzionalità dell'immobile

Medio



## 6.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: fabbricato costruito prima del 1967.

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 16-07-2024 attraverso lo sportello telematico del S.U.E. del Comune di Pontevico ho riscontrato che l'immobile è stato ristrutturato con C.E. n.4295 r.c. n. 383 prot in data 17/02/1994.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con delibera C.C. 27 del 02 Luglio 2008.

Zona B2: Tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a bassa densità (N.T.A. art. 22.2).

Convenzione Urbanistica No

Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No

Vincoli ambientali No

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:



Timbro e firma



Rispondenza catastale  
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Abitazione

Sezione Urbana N.C.T.

Foglio 23

Particella 190

Sub. 2

Cat. A/2

Classe 03  
ASTE GIUDIZIARIE®

Consistenza 4,5 vani

Rendita € 199,97  
ASTE GIUDIZIARIE®

Elenco documentazione visionata e allegata

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Visure per soggetto di:

[REDACTED]

Planimetrie catastali

Data verifica catastale 17/07/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 alla stato attuale dell'immobile

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



*Pietro Donini*

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





### Verifica della titolarità

Con atto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Camardella Giancarlo del 13 aprile 2006 repertorio n. 12152/2433 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 aprile 2006 al numero di registro generale 21169 e numero di registro particolare 12212.

### 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

L'immobile risulta libero.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, in data 03-07-2024.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Stante la presenza di infiltrazioni dalla copertura la proprietà al piano inferiore ha in programma da tempo il rifacimento della guaina impermeabile del tetto. Si allega il computo metrico estimativo delle opere da realizzare ed il calcolo della quota a carico dell'acquirente dell'immobile.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente

Sulla proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati

## ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- 4) Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Camardella Giancarlo del 4 dicembre 2012 repertorio n. 23464/9968 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 dicembre 2012 al numero generale 42136 e al numero particolare 7230 a favore di Banca Popolare Di Vicenza- società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza C.F. 00204010243, domicilio ipotecario eletto in Vicenza (VI) Via Battaglione Framarin 18, per capitale di € 96.384,99 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 192.769,98, durata 10 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso

## TRASCRIZIONI

- 5) Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 11 aprile 2019 repertorio n. 3916/2219 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 15 aprile 2019 al numero generale 17036 e al numero particolare 2826 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Cefalonia 49 Brescia, per capitale di € 66.645,39 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 133.290,78, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Ponteviso (BS) oggetto della procedura
- 6) Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giudi. Corte Di Appello Di Brescia del 21 marzo 2024 repertorio n. 2175 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 18 aprile 2024 al numero generale 16931 e al numero particolare 11857 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 23 Particella 190 Subalterno 2 sito nel comune di Pontevecchio (BS) oggetto della procedura.



## 6.3 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: Nessuna

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico: Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )

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

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2023, Zona B1, Comune di Pontevico (Bs).

Finanziario No

Dei costi No

## Il quotazioni 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 B1 del comune di Pontevedo relativi al II semestre dell'anno 2023.

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;

## 6.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.

Assunti i valori per il comune di Pontevico zona B1, 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 che risulta limitrofa alla zona B1, ma non ne risulta inclusa, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia abitazioni di civili in stato conservativo normale con valori compresi tra i 840€/mq (minimo) ed i 1.100 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 700 €/mq, in ragione del cattivo stato manutentivo dell'immobile, e della sua localizzazione considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile come calcolata in precedenza pari a mq 93,95 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$93,95 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 65.765,00$$

Al valore esposto va sottratto l'importo delle opere necessarie alla manutenzione della copertura quantificate in **€ 24.363,26** come da computo metrico/estimativo allegato moltiplicato per la quota di competenza stimata pari al 36%.

Quindi il valore in libero mercato complessivo dell'immobile ed viene di fatto quantificato in

$$\text{€ } 65.765,00 - \text{€ } 24.363,26 \times 36\% = \text{€ } 59.115,00$$

**€ 59.115,00** diconsì Euro **cinquantanovemilacentocinquindici/00**

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%.

## 7. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro Donini".

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

Data rapporto valutazione: 17/07/2024