

# 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. 431/2023

Giudice delegato:

**Dr. Davide Foppa Vicentini**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA –  
SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. 00385040175)

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Roberto Gorio  
Con Studio in Via Moretto 67 – Brescia  
tel + 39 030/3750380  
PEC: roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Esperto incaricato

Ing. Francesca Ferrari  
Via Cesare Lombroso, 42 - Brescia  
C.F. FRRFNC72R63B157Y - P.IVA 03547220172  
Tel +39 030 2403130  
PEC: francesca.ferrari@ingpec.eu  
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al  
nr. 3188

*Timbro e firma*





Nomina dell'esperto	25/10/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	02/11/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/03/2024



**Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc**



- Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa all'esecuzione in oggetto si è accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare è stata depositata certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Dr. Francesco Ambrosini di Brescia, completo dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- Si è acquisito titolo di acquisto del lotto su cui è stato edificato l'immobile.
- La titolare dei titoli edificatori è l'esecutata.
- L'esecutata è vedova.





## LOTTO UNICO



### Identificazione dei beni

Descrizione sintetica:

Immobile in Comune di Quinzano D'Oglio (BS), Via Togliatti n.19

Identificazione catastale:

- Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 1 cat. A/2, vani 9,5, classe 3, RC 480,82 €

- Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 2 cat. C/6, mq 57 classe 2, RC 67,71 €

Quota di proprietà: 1/1 Piena proprietà

Divisibilità del Lotto:

Si considera il lotto non divisibile per facilitare la commerciabilità dello stesso.

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà

€ 593'978,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà

€ 472'980,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Si tratta di villa singola composta da piano rialzato e piano seminterrato, con garage e giardino esclusivo di grandi dimensioni, in buono stato di manutenzione, situato in zona residenziale periferica. Il lotto ha capacità edificatoria residua.

Considerata l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche si ritiene che il fabbricato abbia grado di appetibilità per acquirenti privati per uso personale e per interventi di nuova edificazione che sfruttino la residua capacità edificatoria.

**Si evidenzia la seguente difformità: il civico esposto sulla pubblica via è il N.19, e non il N.3 come riportato in alcuni documenti della procedura.**

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si  No se No vedi pagina 14

Conformità catastale

Si  No se No vedi pagina 16

Conformità titolarità

Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No  Si se Si vedi pagina 17

Spese condominiali arretrate

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni


 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_  
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_  
 Condizioni limitative X No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento generale dell'immobile .....	6
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione .....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale .....	15
4.3	Verifica della titolarità .....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	18
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	18
7.	Analisi estimativa.....	19
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	22
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	23
11.	Bibliografia.....	24



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Il 25/10/2023 l'Ill.mo G.O.P. Dr. Davide Foppa Vicentini ha incaricato la sottoscritta Ing. Francesca Ferrari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3188, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati all'esecutata: [REDACTED]
- Il 30/11/2023 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'immobile situato in Comune di Quinzano D'Oglio.



## 2. Inquadramento generale dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune QUINZANO D'OGLIO

Frazione -

Località -

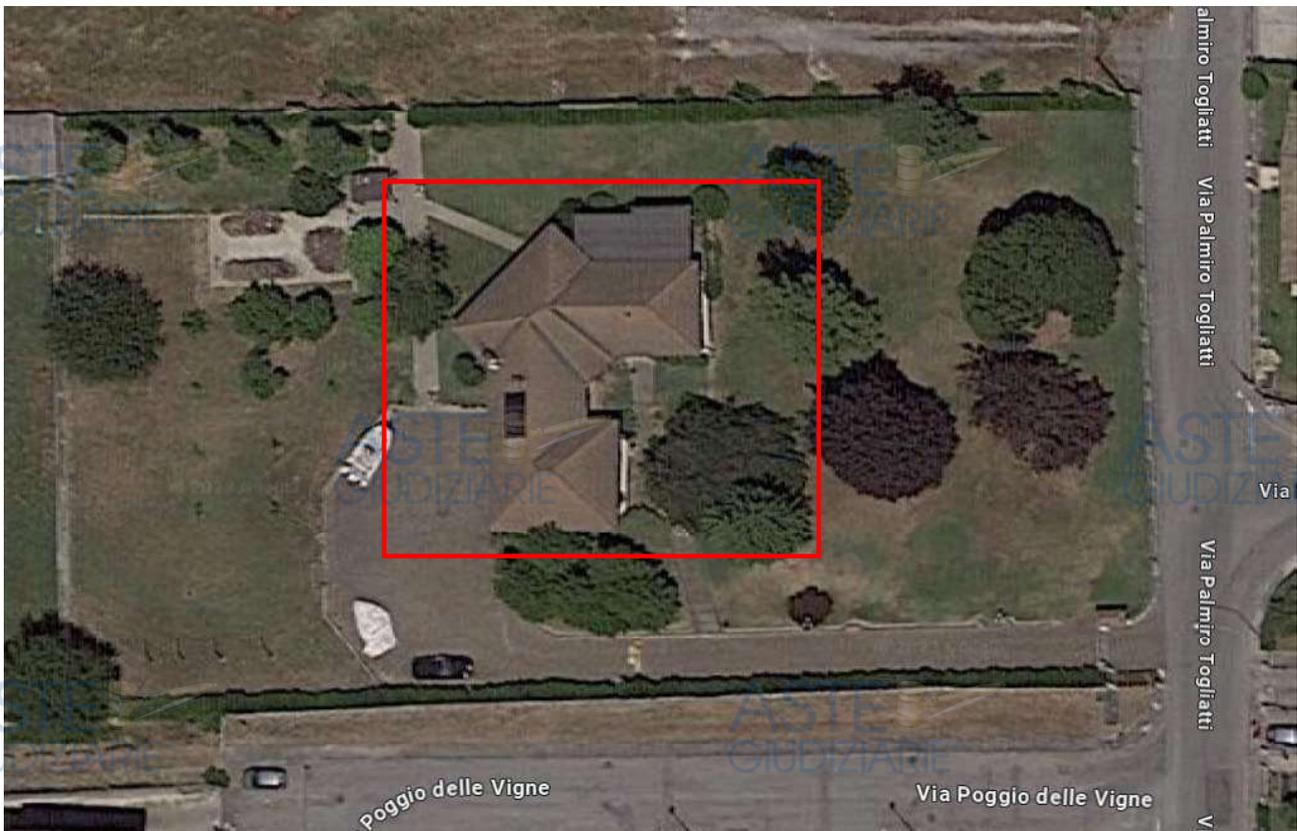
Quartiere -

Via Togliatti

Civico n.19

**Zona:** residenziale

**Mappa geografica** (fonte: Google maps)



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.

- Tipologia immobiliare:** immobile edificato nel 1973-75 in buono stato di manutenzione.
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio isolato e giardino di proprietà.
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** villa singola composta da piano rialzato, piano seminterrato, autorimessa edificati su lotto adibito a corte e giardino.
- Caratteristiche generali dell'immobile:**
  - strutture in elevazione: muratura in cemento armato al piano seminterrato, muratura portante in doppio UNI al piano rialzato
  - solai: solaio in laterizio e c.a.
  - copertura: orditura del tetto su muricci e tavelloni e sovrastante manto di copertura in coppi.
  - coibentazioni/isolamento: assente
  - divisori tra i locali: tramezze in laterizio intonacate
  - infissi esterni: legno e vetro singolo
  - infissi interni: legno
  - pavimenti: marmo, ceramica e parquet al piano rialzato; ceramica al piano seminterrato
  - rivestimenti bagno/cucina: ceramica
  - impianto di riscaldamento: impianto a radiatori alimentato da caldaia a pellet
  - impianto di raffrescamento: split in pompa di calore
  - impianto sanitario: presente, sotto traccia, alimentato da pannelli solari e stufa a pellet
  - impianto a gas: presente
  - impianto elettrico: presente
  - allaccio fognatura: presente
  - allaccio acquedotto: assente, alimentazione da pozzo privato
  - finiture interne: in buono stato di manutenzione
- Dimensione:** si veda descrizione del singolo subalterno
- Caratteri domanda e offerta**
  - Lato acquirente: privato
  - Lato venditore: privato
  - Motivo acquisto: investimento
  - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione



**Confini**

- X Nord: mappale 41
- X Sud: via Poggio delle Vigne
- X Est: via Togliatti
- X Ovest: mappale 208

**Consistenza**

X Rilievo

X Diretto in loco

X Data del sopralluogo

X Desunto graficamente da:

Interno ed esterno

X Solo PARZIALMENTE

Collaboratore: -

30/11/2023

X Planimetria catastale

X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

N.B. Il rilievo è stato effettuato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

**Criterio di misurazione**

X SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN- Superficie Interna Netta



### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Immobili in Comune di Quinzano D'Oglio:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 1 cat. A/2, vani 9,5, classe 3, RC 480,82 € (fabbricato per civile abitazione)

Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 2 cat. C/6, mq 57 classe 2, RC 67,71 € (autorimessa)

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il fabbricato è una villa monofamiliare costituita da piano seminterrato, piano rialzato e sottotetto non praticabile, edificato sull'area di cui al foglio 3 mappale 42, con accesso pedonale e carraio da via Togliatti n. 19 (**si evidenzia che il civico esposto sulla pubblica via è il N.19, e non il N.3 come riportato in diversi documenti della procedura**).

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel comune di Quinzano D'Oglio in zona residenziale a nord del territorio comunale; l'immobile è ubicato all'interno di un ampio lotto di proprietà adibito a giardino piantumato; la superficie del lotto ha superficie fondiaria pari a 4440mq come dichiarato nell'elaborato di APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO del 9 febbraio 1976.

L'immobile è costituito dal subalterno 1 che comprende parte del piano seminterrato e l'intero piano rialzato, il tutto così suddiviso:

al piano seminterrato è presente un atrio, una taverna, una lavanderia, una cantina e il corridoio di distribuzione; il piano rialzato è costituito da ingresso, cucina, tinello, un grande salone, due bagni, tre camere da letto e corridoio di distribuzione, il tutto collegato da scala interna. Al piano rialzato è inoltre presente un ampio portico con colonne in pietra e copertura in legno.

Al piano seminterrato è ubicato inoltre il subalterno 2, ovvero un'autorimessa.

Agli immobili in oggetto compete la quota di comproprietà della corte esclusiva circostante il fabbricato.

Le finiture risalgono alla data di costruzione dell'immobile, al piano rialzato i pavimenti sono in marmo, in ceramica e in parquet, al piano seminterrato i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Nel complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione.

**Calcolo slp SUBALTERNO 1 (ai sensi di dell'art. 3 delle N.T.A.)**

(superfici desunte da elaborati grafici della concessione edilizia)

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Indice mercantile</u>
Appartamento piano rialzato:	200 m <sup>2</sup>	100%
Portico piano rialzato	42,90 m <sup>2</sup>	35%
Cantina al piano interrato	42,90 m <sup>2</sup>	25%
<u>Locali abitabili piano seminterrato</u>	<u>135,70 m<sup>2</sup></u>	<u>100%</u>
Totale superficie commerciale	361,44m <sup>2</sup>	

**Calcolo slp SUBALTERNO 2 (ai sensi di dell'art. 3 delle N.T.A.)**

(superfici desunte da elaborati grafici della concessione edilizia)

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Indice mercantile</u>
<u>Autorimessa e bagno al piano seminterrato</u>	<u>65,75 m<sup>2</sup></u>	<u>50%</u>
Totale superficie commerciale	32,87m <sup>2</sup>	

**Superficie del giardino mappale 42**

Superficie fondiaria – superficie coperta

$$4440 \text{ m}^2 - 200 \text{ m}^2 - 42,90 \text{ m}^2 = 4197,10 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale del giardino

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Indice mercantile</u>
Giardino (100% slp)	421,50 m <sup>2</sup>	10%
Giardino (oltre(	3775,60 m <sup>2</sup>	5 %
Totale superficie commerciale	230,93m <sup>2</sup>	

Nota: fino al 100% della slp, misurazione al 10%; con dimensioni eccedenti il 100% misurazione al 5%.

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA 625,24 m<sup>2</sup>**

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Licenza di costruzione per civile abitazione Registro Costruzioni N.59/73 Prot. N. 2380, del 7 dicembre 1973.
- Concessione gratuita per opere edilizie per nuova costruzione pergolato Registro Costruzioni N. 108/89 Prot. N. 2048-2153 del 29 settembre 1977.
- Concessione per nuova costruzione di recinzione, Registro Costruzioni N.22/4, Prot. N. 597 del 31 marzo 1977.
- Autorizzazione all'abitabilità per abitazione civile, del 6 Agosto 1976.

Nella dichiarazione dell'ufficio tecnico, redatta il giorno 11/11/75 in fase di sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità viene dichiarata la conformità della costruzione al progetto approvato, a meno di "alcune piccole variazioni nelle tramezze del bagno e formazione cantina sotto terrazzo in lato nord".  
Le variazioni si ritengono pertanto recepite.

- Certificato di abitabilità per pergolato, del 16 aprile 1980.
- D.I.A. Prot. N. 004573 del 19 giugno 2009 per manutenzione straordinaria della copertura.

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Quinzano d'Oglio

Data verifica urbanistica: novembre 2023

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

PGT adottato – Piano delle Regole

Area B2 – ambito del tessuto residenziale ad edificazione rada (art. 16 NTA)

Classe di sensibilità paesistica MEDIA.

Si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione dal quale si evince che l'indice di edificabilità territoriale IF (quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente) è pari a 0,50mq/mq.

Il lotto ha un residuo di superficie edificabile di circa 1884,30 m<sup>2</sup> così calcolati.

Superficie fondiaria lotto 4440 m<sup>2</sup>

Quantità massima di superficie lorda edificabile 2220 m<sup>2</sup>

Superficie lorda esistente 200 m<sup>2</sup> + 135,70 m<sup>2</sup> = 335,70 m<sup>2</sup>

Residuo di superficie edificabile 4440 m<sup>2</sup> - 335,70 m<sup>2</sup> = 1884,30 m<sup>2</sup>.

**Art. 16 Aree B2 - Ambito del tessuto residenziale a edificazione rada**

Sono le aree residenziali di recente lottizzazione, edificate prevalentemente a villini raccolti in grandi isolati di forma regolare.

Per queste aree il Piano prevede il mantenimento delle volumetrie e delle aree verdi esistenti.

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

<b>IF</b>	= 0,5 mq/mq
<b>IC</b>	= 40%
<b>Ro</b>	= 60%
<b>IPF</b>	= 30%
<b>H</b>	= m. 9
<b>Dc</b>	= m. 5
<b>Df</b>	= m. 10 (riducibile a m 5 in caso di pareti non finestrate)
<b>Ds</b>	= m. 5, salvo il mantenimento degli allineamenti sul fronte stradale.

Cessioni diritti edificatori

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Vincoli infrastrutturali



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio 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:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, subalterno 1

- si sono rilevati ingombri generali superiori di poco a quanto autorizzato negli elaborati grafici della concessione edilizia, l'aumento di superficie lorda di pavimento è inferiore al 2% rispetto a quanto previsto al titolo abilitativo, pertanto non costituisce violazione edilizia.

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano rialzato, l'assenza di una finestra nel salone, la presenza di locale cantina non autorizzato in concessione edilizia sono stati indicati nel verbale di sopralluogo del 11/11/75 per il rilascio dell'abitabilità e sono indicati negli elaborati di sopralluogo.



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

No

Si



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/03/2024



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio 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:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, subalterno 2

- si sono rilevati ingombri generali superiori di poco a quanto autorizzato negli elaborati grafici della concessione edilizia, l'aumento di superficie lorda di pavimento è inferiore al 2% rispetto a quanto previsto al titolo abilitativo, pertanto non costituisce violazione edilizia.

- Presenza di bagno non autorizzato in concessione edilizia

- Assenza di una finestra nel locale cantinato



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

No.

Sì, le difformità sono sanabili, la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in 1200,00€.



Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/03/2024





## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili in comune di Quinzano D'Oglio, identificati:

- Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 1 cat. A/2, vani 9,5, classe 3, RC 480,82 €
- Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 2 cat. C/6, mq 57 classe 2, RC 67,71 €



Documentazione visionata tramite portale <https://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa
- Elaborati planimetrici



Data verifica catastale dicembre 2023



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, 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

Che gli immobili identificati come

- Comune di Quinzano D'Oglio, Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 1 cat. A/2, vani 9,5, classe 3, RC 480,82 €
- Comune di Quinzano D'Oglio, Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 2 cat. C/6, mq 57 classe 2, RC 67,71 €

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

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

**Si sono rilevate lievi difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato sulle planimetrie catastali, consistenti in:**

- **Subalterno 1: assenza nello stato di fatto di una finestra nel salone del piano rialzato e di una finestra nel locale denominato stenditoio al piano seminterrato.**
- **Subalterno 2: presenza nello stato di fatto di un bagno non presente sulla planimetria catastale.**

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

€ 1'000,00 circa

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/03/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Con atto di acquisto in data 25/05/1972 n.ro rep. 15238 n.ro racc. 7387 Notaio Antonio Codignola, trascritto a Brescia il 9/06/1972 ai n.ri 9507/7136, [REDACTED] acquistava la piena proprietà del terreno situato in Comune di Quinzano D'Oglio, FOGLIO 3, MAPPALE 47 Ea. 0.44.04 Sul quale sono stati successivamente edificati i beni:



- Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 1 cat. A/2, vani 9,5, classe 3, RC 480,82 €
- Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 2 cat. C/6, mq 57 classe 2, RC 67,71 €.



#### Titolo di provenienza

X Quota di proprietà:

1/1 ([REDACTED])

X Piena proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà



#### Condizioni limitanti

Servitù:

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami



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

Libero

X Occupato dall'esecutata e dal figlio

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
- Altro

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 1'000,00.

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

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

trascritto a Brescia Registro Generale N.ro 41530/28688 del 26/09/2023

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA – SOCIETA' COOPERATIVA  
con sede in BRESCIA (C.F. 00385040175)

contro

[REDACTED]  
per la piena proprietà dell'immobile situato in Comune di Quinzano d'Oglio oggetto della presente procedura.

- **Ipoteca Volontaria**

iscritta a Brescia Registro Generale N.ro 44911/10033 del 01.10.2008

a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VEROLAVECCHIA – SOCIETA'  
COOPERATIVA  
con sede in VEROLAVECCHIA  
C.F. 00283230175

contro

[REDACTED]  
per la piena proprietà dell'immobile situato in Comune di Quinzano d'Oglio oggetto della presente procedura.

Importo capitale € 250'000,00

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

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

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

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

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

**Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.**

**Assunzioni limitative**  
Nessuna

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Condizioni limitative**  
Nessuna

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

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

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

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

Sintetico-comparativo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dei costi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 8. Riepilogo dei valori di stima

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 1 cat. A/2, vani 9,5, classe 3, RC 480,82 €

Sez. NCT, Fg. 3, mapp 42, sub. 2 cat. C/6, mq 57 classe 2, RC 67,71 €.

**SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA 625,24mq**

Valore unitario = 950,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 593'978,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € **472'982,40** arrotondato a € **472'980,00** diconsi Euro quattrocentosettantaduemilanovecentootanta.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 2200,00€),

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ing. Francesca Ferrari

Iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3188

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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/03/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Elaborati fotografici

Atto notarili

Estratto dell'atto di matrimonio

Documentazione catastale

Estratti strumenti urbanistici vigenti

Computo metrico estimativo opere di demolizione



## 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 valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*