

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2023

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: **Ill.mo dott. Pernigotto Alessandro** _____

Anagrafica

Creditore procedente:

DO VALUE S.P.A..
Con sede a Verona (VR)
Viale Agricoltura n.7
P.Iva 02659940239
C.f. 02659940239

Sig. ---
In qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE
Residente in ---
Via ---
C.f. --

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. Marco Orizio _____
Con Studio in Piazza della Loggia, 5
Comune di Brescia
Tel + 39. 30-28.08.170
E mail: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig. OMISSIS e OMISSIS _____
In qualità di PROPRIETARI
Residenti in Bilston, 58 Wilikinson Avenue – WV14 8PS - UK
C.f.: OMISSIS – OMISSIS,

Sig. ----
In qualità di ---
Residente in ---
Via ---
C.f. ---



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO
Via: S. Martino, 10 – 25014 Castenedolo (BS)
CF: DLL VLR 73H10 B157W
Tel: 030/2732409
Fax: -
Mail: studio_dellaglio@libero.it
Pec: dellaglio.valerio @archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. Di Brescia nr. 2357
Iscritto all'Albo dei CTU n.883 del Tribunale di Brescia

Timbro e firma



Date

| | |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Nomina dell'esperto : | 03/05/2023 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento : | 15/05/2023 |
| Interpello di proroga 90gg: | 02/08/2023 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita : | 20/09/2023 – ore 10:30 (rinviata x interpello 90gg) |
| Data della consegna del rapporto di valutazione : | 17/10/2023 |



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. UNICO

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **Calvisano (BS) – Via 11 Settembre 2001 snc
(alias VIA L. EINAUDI n. 15)**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.37 – mapp. 413 sub.3**

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato USUFRUTTO: € 131'397,05

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 95'551,93

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:
Pro: ampia metratura edificio singolo.
Contro: Zona periferica Rurale

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____



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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Inquadramento dell'immobile | 5 |
| 2. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 9 |
| 3. | Audit documentale e Due Diligence | 14 |
| 3.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 14 |
| 3.2 | Rispondenza catastale | 17 |
| 3.3 | Verifica della titolarità | 19 |
| 4. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 21 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 22 |
| 6. | Fasi - accertamenti e date delle indagini. | 23 |
| 7. | Analisi estimativa | 24 |
| 8. | Riepilogo dei valori di stima | 26 |
| 1. | Dichiarazione di rispondenza | 27 |
| 2. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione | 28 |



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia: | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Comune | Calvisano |
| <input type="checkbox"/> Frazione | - |
| <input type="checkbox"/> Località | - |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | - |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via 11 Settembre 2001 snc (alias VIA L. EINAUDI n. 15) |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | snc (alias 15) |

Zona

- | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziarios
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- piscina comune



Caratteristiche generali dell'immobile

| | <i>Descrizione sintetica</i> |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Laterizio - CA |
| <input type="checkbox"/> Solai | : Laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : Tegole |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : Laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : - |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : Laterizio |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : Legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : Ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Caldaia Gas Autonomo, irraggiamento a pavimento |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : Gas Autonomo |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : Si |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : Si |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione (raffrescamento) | : No |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : - |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Si |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : No |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : Intonaco tinteggiato / cls |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 3 (PT-P1-P2) |
| <input type="checkbox"/> Altro | : aerea asclusiva. |
| | |
| <input type="checkbox"/> Dimensione | <input type="checkbox"/> Piccola <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Grande |
| | |
| <input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | <input type="checkbox"/> Lato acquirente <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente <input type="checkbox"/> Lato venditore <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Privato <input type="checkbox"/> Società <input type="checkbox"/> Cooperativa <input type="checkbox"/> Ente |
| | |
| <input type="checkbox"/> Forma di mercato | <input checked="" type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ¹⁸ <input type="checkbox"/> Concorrenza monopolistica ristretta ¹⁹ <input type="checkbox"/> Oligopolio ²⁰ <input type="checkbox"/> Monopolio ²¹ <input type="checkbox"/> Monopolio bilaterale ²² |



- Filtering**
 - Assente
 - Up
 - Down

- Fase del mercato immobiliare**
 - Recupero²⁵
 - Espansione²⁶
 - Contrazione²⁷
 - Recessione²⁸

- Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto di stima è composto da una unità residenziale e pertinenze affacciate su via pubblica e corte comune. E' disposto su n.3 piani fuori terra. L'accesso da Via 11 Settembre 2001 snc (via Luigi Einaudi n.15) avviene da ingresso pedonale su pubblica via e transitando poi su corte comune privata.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Calvisano (BS) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione NCT <input type="checkbox"/> FG 37 <input type="checkbox"/> Particella mapp. 413 <input type="checkbox"/> Subalterno 3. |

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | area comune |
| <input type="checkbox"/> Est | A.U.I.U. |
| <input type="checkbox"/> Sud | area comune |
| <input type="checkbox"/> Ovest | A.U.I.U. |

Consistenza

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 07/06/2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 87,10

Superficie secondarie

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Balcone | m2 <u>11,00</u> | <u>25</u> % |
| <input type="checkbox"/> Terrazza | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Veranda | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶ | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷ | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Soppalco | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Loggiato | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Taverna ³⁸ | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Cantina ³⁹ | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰ | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Portico | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Autorimessa (box) | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia) | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto | m2 _____, | _____ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva | m2 <u>16,00</u> | <u>10</u> % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta | m2 _____, | _____ % |
| <input type="checkbox"/> RUSTICO | m2 _____, | _____ % |

Superficie commerciale

m² **91,45**



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è inserito in complesso residenziale costituito da n.1 unità residenziali, in comune: area pertinenziale di passaggio e corte comune.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano⁴³ PIANI Terra, primo, secondo ____
- Ascensore⁴⁴
- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- X N. servizi⁴⁵ 2 _____
- X W.c.
- X Lavabo
- X Bidet
- X Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 17-

Impianti in dotazione

- X Riscaldamento
- X Presente : Vetustà (anni) -
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- X Autonomo
- Alimentazione:
- X metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
- X pavimento/soffitto
- aria
- altro
- Presente : Vetustà (anni) ____
- X Assente
- Se presente indicare se
- Totale
- Condizionamento



- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Parziale : Vetustà (anni) ____ - ____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) 17- <input type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) recente <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁷ <input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁸ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁹ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵¹ <input type="checkbox"/> Medio ⁵² <input type="checkbox"/> Massimo ⁵³ |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE <input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico <input checked="" type="checkbox"/> Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Acustico <input checked="" type="checkbox"/> Assente |



Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità

Presente : Prot 12671/05 del 20/12/2005

Assente

Motivo assenza :

Indicare la documentazione visionata:

- P.d.C. P.E. 55/2004 del 10/05/2004:
 - Costruzione di nuovo complesso residenziale.
- P.E. 35/05 del 28/02/2005:
 - Recupero Sottotetto;
- DIA P.E. 202/2005 del 13/10/2005;
 - Variante senza aumento di volume;
- Prot 12671/05 del 20/12/2005;
 - Certificato di Agibilità.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Calvisano

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

08/09/2023



Situazione urbanistica

- | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si: |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si quali: |

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calvisano 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:

Difformità opere interne :

- -

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

Note: presenza di una tettoia sul balcone del piano secondo. Il manufatto deve essere smontato. Al seguito dello smontaggio l'immobile risulterà regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio.



3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio __37__ Sezione __NCT__ particella __413

X Sub. __3__ categoria __A/2__ classe __5__ consistenza __4,5 vani__ Rendita € __267,27__

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro: _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

29 / 08 / 2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, 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:

.

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

Note



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 10/08/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Caputo Angela, Notaio in Volta Mantovana, del 08/05/2007 rep.8566/2051, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 24/05/2007 al n. 17493 di formalità; favore: OMISSIS nato in India il 13/06/1973 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, OMISSIS nata in India il 24/04/1985 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro : Taffelli Scavi Srl con sede in Calvisano (BS) per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Trasformazione Di Società a rogito Dott. Cuoco Alfonso, Notaio in Calvisano, del 21/12/2004 rep.2792, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Im-mobiliare di Brescia il 16/02/2005 al n. 5003 di formalità; favore : Taf felli Scavi Srl con sede in Calvisano (BS) per l'intera piena proprietà; contro Taffelli Scavi Di Taffelli Vittorio E Figli S.n.c. con sede in Calvisano (BS) per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di; Migliorati Angelo nato a Ghedi (BS) il 10/11/1931 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, Pasotti Giuseppa nata a Calvisano nata a Calvisano (BS) il 09/02/1943 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Calini Giovanni Battista, Notaio in Calvisano, del 14/06/1990 rep.5153, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 28/06/1990 al n. 13433 di formalità.

- Originariamente di proprietà di: Correnti Lidia o Correnti Lidia Angela nata a Calvisano (BS) il 05/06/1957 per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Calini Giovanni Battista, Notaio in Calvisano, del 23/10/1989 rep.2532, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 04/11/1989 al n. 21104 di formalità.

- | | |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> Intera [1/1] INTERA PROPRIETA' OMISSIS [1/2] OMISSIS [1/2] <input type="checkbox"/> Parte: |
| <input type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo: ___ ___ |
| <input type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si indicare il nominativo: |

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita



Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo :
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali:
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero -
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
 Tipo di contratto: Locazione
 €/anno:
 Rata :
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
 Sì
 No se No perché - prezzo inferiore
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
 Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___



1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nessuna



2. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

L'immobile oggetto di stima è libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia:

- **Ipoteca volontaria n. 7270 del 24/05/2007** favore : UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: Mantova, Via S. Agnese, 2) e contro : Sabota Harpreet Singh nato in India il 13/06/1973, Sabota Mandeep Kaur nata in India il 24/04/1985; per Euro 212.550,00 di cui Euro 141.700,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Caputo Angela, Notaio in Volta Mantovana, in data 08/05/2007 rep.8567/2052.

- **Pignoramento Immobiliare n. 7315 del 14/03/202** favore : PRISMA SPV S.R.L. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto; PRISMA SPV S.R.L. LUNGOTE ERE FLAMINIO N. 18 ROMA) e contro: Sabota Har preet Singh nato in India il 13/06/1973, Sahot Mandeep Kaur nata in India il 24/04/1985, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'appello Di Brescia, in data 21/10/2022 rep.9246.



3. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Iter Peritale:

- 03/05/2023 – Nomina del sottoscritto CTU;
- 15/05/2023 – Conferimento di incarico del sottoscritto CTU;
- 07/06/2023 – Sopralluogo per esecuzione di rito;
- 02/08/2023 – Interpello di proroga di 90gg;
- 08/09/2023 – Comune di Calvisano accesso atti:

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 20/09/2023 – ore 10:30
(rinvia x interpello 90gg)

Data della consegna del rapporto di valutazione : 17/10/2023



4. 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

Nessuna

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.

Si

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

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. 3 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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.



5. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 37 Sezione NCT particella 413

x Sub. 3 categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani Rendita € 267,27

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA PROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € € **131'397,05** diconsì Euro **CENTOTRENTUNOMILATRECENTONOVANTASETTE/05** (vedasi **analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **95'551,93** diconsì Euro **NOVANTACINQUEMILACINQUECENTOCINQUANTUNO/93** (vedasi **analisi estimativa allegato II**)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. Valerio Dellaglio_
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia n.2357

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: 17/10/2023



7. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratti strumenti Urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche per immobile
9. Ispezioni telematiche
10. Autorizzazioni Edilizia/Urbanistica

