

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. 718/2018

Giudice delegato:

Dr. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente:

Unione di Banche Italiane S.p.A.
Con sede in Piazza Vittorio Veneto, 1
Bergamo (P.IVA 03053920165)

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Maria Cristina Margutti
Con Studio in Viale Regina Margherita n.16 - Milano
Pec mariacristina.margutti@milano.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



Date

Nomina dell'esperto	13/11/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/12/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/02/2019

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 depositato in data 2/11/2018, certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma del Notaio Dr. Antonio Trotta di Pavia, completo dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- Si è acquisita copia del titolo di acquisto del bene pignorato.
- Si è acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Toscolano Maderno estratto di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati ***** e ***** hanno contratto matrimonio nell'anno 1965 in Buenos Aires (RAG), e si sono separati in data 13/11/2015 dinnanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Toscolano Maderno.

Identificazione dei beni

IL LOTTO 1 E IL LOTTO 2 SONO UBICATI NELLO STESSO IMMOBILE SITUATO IN VIA TRENTO, COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS)

LOTTO 1

Descrizione sintetica: Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento bilocale posto al piano primo in Comune di Toscolano Maderno, Via Trento, 143.

Identificativi catastali:

Sez. TOS, Fg. 33, mappale 577, sub.16, Via Trento n.143 p. 1, cat. A/3, classe 4, vani 2,5, RC 206,58 €.

Quota di proprietà: 1/2 *****

1/2 *****

Divisibilità del Lotto: il lotto è indivisibile

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà **105'225,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà **84'180,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

si tratta di bilocale ad uso abitativo al piano primo di edificio storico in centro storico di Toscolano, oggetto di ristrutturazione globale nel periodo 2003-2006. L'unità immobiliare ha caratteristiche distributive classiche di appartamenti bilocali, è privo di balconi, pertinenze e garage. Si ritiene che il lotto abbia un sufficiente grado di appetibilità per acquirenti privati per uso personale o uso investimento.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si No se No vedi pagina ____

Conformità catastale X Si No se No vedi pagina ____

Conformità titolarità X Si No se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato X No Si se Si vedi pagina ____

Spese condominiali arretrate X No Si se Si vedi pagina ____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami X No Si se Si vedi pagina ____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No X Si se Si vedi pagina 10

Limitazioni

Assunzioni limitative X No Si se Si vedi pagina ____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

LOTTO 2

Descrizione sintetica: Unità immobiliare ad uso commerciale consistente in un negozio posto al piano terra con cantina al piano interrato e corte esclusiva in Comune di Toscolano Maderno, Via Trento, 143-145.

Identificativi catastali:

Sez. TOS, Fg. 33, mappale 577, sub.15, Via Trento n.143-145 PT-S1, cat. C/1, classe 6, mq 60, RC 1533,88 €.

Quota di proprietà: $\frac{1}{2}$ *****

$\frac{1}{2}$ *****

Divisibilità del Lotto: il lotto è indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà **183'330,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà **145'364,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

si tratta di unità commerciale al piano terra di edificio storico in centro storico di Toscolano, oggetto di ristrutturazione globale nel periodo 2003-2006. L'unità immobiliare si compone di locale vendita frontestrada, retrobottega, locali servizi, cantina interrata e piccola corte esclusiva. Si ritiene che il l'immobile abbia un sufficiente grado di appetibilità per acquirenti privati per uso personale o uso investimento.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 24

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 27

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 28-29

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 24

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
	LOTTO 1	7
2.	Inquadramento generale dell'immobile	7
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	15
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa.....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
	LOTTO 2	20
2.	Inquadramento generale dell'immobile	20
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione	22
4.	Audit documentale e Due Diligence	24
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	24
4.2	Rispondenza catastale	26
4.3	Verifica della titolarità	28
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	29
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	29
7.	Analisi estimativa.....	31
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	33
9.	Calcolo del canone di locazione	34
10.	Dichiarazione di rispondenza	36
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	37
12.	Bibliografia.....	38

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Il 13/11/2018 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr. Alessandro Pernigotto, 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 agli esecutati ***** , *****.

- Il 24/01/2019 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali inviando un telegramma nel quale si fissava il sopralluogo presso gli immobili situati in Comune di Toscolano Maderno.
- Il giorno 05/02/2019 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili situati in Comune di Toscolano Maderno.
- I giorni 05/02/2019 sono stati effettuati gli accessi presso gli Uffici del Comune di Toscolano Maderno.

LOTTO 1

2. Inquadramento generale dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TOSCOLANO MADERNO

X Frazione -

Località Toscolano

Quartiere -

X Via Trento

X Civico n. 143

Zona: centrale

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

Tipologia immobiliare: immobile precedente al 1942, ristrutturato globalmente nel 2003-2006, in ottimo stato di manutenzione.

Tipologia edilizia dei fabbricati: appartamento inserito in edificio cielo terra in linea.

Tipologia edilizia unità immobiliari: appartamento bilocale al piano primo con accesso da vano scala comune.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: a volta sul piano interrato, in legno ai piani superiori
- copertura a falda: copertura in legno ventilata, manto in coppi
- murature perimetrali: muratura portante in pietra intonacata, fronte principale affrescato
- coibentazioni/isolamento: assente
- divisori tra i locali: in laterizio intonacato
- infissi esterni: in legno e vetro camera con ante esterne in legno
- infissi interni: in legno

- pavimenti: in ceramica monocottura e in legno
- rivestimenti bagno/cucina: in ceramica monocottura
- impianto di riscaldamento: sistema di generazione con caldaia a metano autonomo per per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria,
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente
- impianto a gas: esistente a servizio del riscaldamento e della cucina
- impianto elettrico: esistente sotto traccia
- allaccio fognatura: esistente
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato in colori chiari
- Dimensione:** bilocale composto da soggiorno-cottura, corridoio, bagno, camera: superficie interna netta 34,50mq.
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente: privato
- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: abitazione, investimento
- Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Unità immobiliare ad uso abitativo consistente in un appartamento posto al piano primo, in Comune di Toscolano Maderno Nave, Via Trento, 143.

Il tutto distinto al NCEU Comune di Toscolano Maderno:

Sez. Urb. TOS Fg.33, particella 577 sub. 16, p.1, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, R.C. 206,58€

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unità immobiliare abitativa al piano primo di un edificio cielo terra situato nel centro storico di Toscolano. L'edificio oggetto di ristrutturazione globale nel 2003-2006, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato ed è suddiviso in cinque unità abitative ed un negozio a piano terra. L'ingresso avviene da portoncino comune al civico 143 di Via Trento, il vano scala comune è ben tenuto e dotato di ascensore.

L'appartamento è un bilocale composto da ingresso-corridoio, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera; la superficie interna netta è all'incirca di 34,50 mq. L'appartamento ha doppio affaccio: su via Trento e sul cortile interno; la pavimentazione è in ceramica nella zona giorno e in bagno, è in parquet nella camera da letto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Il bilocale è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a gas metano e riscaldamento a radiatori. I serramenti esterni sono in legno e vetro camera, con ante esterne in legno. Nel suo complesso l'appartamento ha finiture di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità; l'immobile si presenta in stato di manutenzione sufficiente. Si evidenzia che l'appartamento è privo di balconi, cantina, garage e posto auto.

Confini

X Nord est: altra proprietà mappale 577 sub. 17

X Sud est: prospetto su Via Trento

X Nord est: affaccio su corte interna sub.5

X Sud Ovest: altra proprietà

Consistenza

X Rilievo

X Interno ed esterno

Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore: -

X Data del sopralluogo

05/02/2019

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale

X Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione

X SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Sup. commerciale	Indice mercantile
Appartamento piano primo:	45,75 m ²	100%

La superficie interna netta è di circa 34,50mq complessivi.

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

- Permesso di Costruire N.66/2003 per ristrutturazione edificio esistente.
- Permesso di Costruire N.164/2006 rinnovo del permesso di costruire N.66/2003
- D.I.A. N.175/2005 opere interne
- Permesso di Costruire N.29/2005 sanatoria pergolato in ferro per posa tenda
- Attestazione di Agibilità N.12/2007 del 18/09/2007.

Indicare la documentazione visionata: i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Toscolano Maderno

Data verifica urbanistica: 05 febbraio 2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente – Zona Centro Storico

edificio monumentale di interesse storico architettonico

NTA del Piano delle Regole ART. 16 C – CENTRI STORICI

- Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici
 Vincoli infrastrutturali

Edificio vincolato dalla Soprintendenza dei Beni culturali ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (come da comunicazione del 3/05/2010 prot.n. 4573).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Toscolano Maderno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente:

Per il bene distinto al NCEU Comune di Toscolano Maderno:

Sez. Urb. TOS Fg.33, particella 577 sub. 16, p.1, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, R.C. 206,58€

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



Data rapporto valutazione: 18/02/2019

4.2 Rispondenza catastale

Sez. TOS, Foglio 33, mappale 577, sub.16, Via Trento n.143 p. 1, cat. A/3, classe 4, vani 2,5, RC 206,58 €.

Originato dalla soppressione dei beni identificati come sezione TOS foglio 33, mappale 577, sub.7-8-9-10-11-12-13-14

A loro volta derivati dalla soppressione dei beni identificati come sezione TOS foglio 33, mappale 577, sub.4-6

A loro volta derivati dalla soppressione dei beni identificati come sezione TOS foglio 33, mappale 577 sub.1-3286 sub.1, 577 sub.2, 3286 sub.2, 577 sub.3, 3286 sub.3.

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale 18/10/2018

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

Per il LOTTO 1 distinto al NCEU Comune di Toscolano Maderno:

Sez. Urb. TOS Fg.33, particella 577 sub. 16, p.1, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, R.C. 206,58€

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18/02/2019

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

L'immobile in cui è situato il bene è incluso nell'elenco dei beni sottoposti a specifico Decreto di Vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali (come da comunicazione del 3/05/2010 prot.n. 4573).

Non ci sono oneri a carico dell'acquirente.

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

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

trascritto a Salò il 29/08/2018 ai N.ri 5924/4277

a favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
sede in Bergamo (C.F. 03053920165)

contro *****

per la proprietà per 1/2 ciascuno del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Foglio 33, mapp.577, sub. 16.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

trascritto a Salò il 2/02/2011 ai N.ri 1072/208

Dell'importo complessivo di € 40.000,00 a garanzia dell'importo di € 26'822,52

a favore B.C.C. del Garda
sede in Montichiari
C.F. 00285660171

contro *****

per la proprietà per 1/2 ciascuno del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Foglio 33, mapp.577, sub. 16.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salò il 09/03/2006 ai N.ri 1794/310

Dell'importo complessivo di € 149.370,32 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 74'685,16

a favore Banco di Brescia San Paolo CAB spa
sede in Brescia (C.F. 03480180177)

contro *****

per la piena proprietà del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Foglio 33, mapp.577, sub. 7

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salò il 9/3/2006 ai N.ri 1795/311

Dell'importo complessivo di € 250.000,00 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 150'000,00

a favore B.C.C. del Garda
 sede in Montichiari
 C.F. 00285660171

contro *****

per la piena proprietà del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Fg. 33, mapp.577, sub. 8-9-10-11-12.

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

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. _____ 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

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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 e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare N.2 2018 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2018, 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.

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 e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare N.2 2018 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2018, 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.

Sez. TOS, Foglio 33, mappale 577, sub.16, Via Trento n.143 p. 1, cat. A/3, classe 4, vani 2,5, RC 206,58 €.

Sup. commerciale	= 45,75 mq
Valore unitario	= 2300,00 €/mq

Il valore della **piena proprietà** in libero mercato viene quantificato in **105'225,00 €**

80% valore di mercato	84.180,00€
-----------------------	------------

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della piena proprietà, viene quantificato in **€ 84'180,00**.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

LOTTO 2

2. Inquadramento generale dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune TOSCOLANO MADERNO

X Frazione -

Località Toscolano

Quartiere -

X Via Trento

X Civico n. 143-145

Zona: centrale

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

Tipologia immobiliare: immobile precedente al 1942, ristrutturato globalmente nel 2003-2006, in ottimo stato di manutenzione.

Tipologia edilizia dei fabbricati: negozio in edificio cielo terra in linea

Tipologia edilizia unità immobiliari: negozio con retro bottega a piano terra e cantina al piano interrato.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- strutture in elevazione: muratura portante
- solai: a volta sul piano interrato, in legno ai piani superiori
- copertura a falda: copertura in legno ventilata, manto in coppi
- murature perimetrali: muratura portante in pietra intonacata, fronte principale affrescato
- coibentazioni/isolamento: assente
- divisori tra i locali: in laterizio intonacato
- infissi esterni: in legno e vetro camera, in alluminio e vetro camera
- infissi interni: in legno
- pavimenti: in ceramica monocottura

- rivestimenti bagno/laboratorio: in ceramica monocottura
- impianto di riscaldamento: sistema di generazione con caldaia a metano autonomo per per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria,
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente
- impianto a gas: esistente a servizio del riscaldamento e della cucina
- impianto elettrico: esistente sotto traccia
- allaccio fognatura: esistente
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato in colori chiari
- Dimensione:** negozio con laboratorio, servizi e cantina al piano interrato.
- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato
 - Lato venditore: privato
 - Motivo acquisto: uso privato, investimento
 - Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** contrazione

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Unità immobiliare ad uso commerciale consistente in un negozio posto al piano terra con cantina al piano interrato e corte esclusiva in Comune di Toscolano Maderno, Via Trento, 143-145.

Il tutto distinto al NCEU Comune di Toscolano Maderno:

Sez. TOS, Fg. 33, mapp 577, sub.15, Via Trento n.143-145 PT-S1, cat. C/1, classe 6, mq 60, RC 1533,88 €.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un'unità immobiliare commerciale al piano terra di un edificio cielo terra, situato nel centro storico di Toscolano. L'edificio, oggetto di ristrutturazione globale nel 2003-2006, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato ed è suddiviso in cinque unità abitative più il negozio a piano terra, oggetto di stima. L'ingresso all'unità commerciale avviene direttamente fronte strada dal civico 145 di Via Trento; è presente inoltre un secondo ingresso posto nel vano scala comune del civico 143.

Il negozio è composto da un ampio locale vendita, un locale ripostiglio, un retro negozio adibito a laboratorio, antibagno e bagno, la superficie interna netta è di circa 59mq; tramite una rampa di scala si accede alla cantina al piano interrato di superficie netta 14mq. Tramite una porta nel retro negozio si accede alla corte esclusiva esterna di 7,20mq, delimitata con rete dal resto del cortile e coperta con pergolato fisso in metallo.

La pavimentazione è in ceramica; il bagno e l'antibagno hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata; la cucina ha pavimenti e rivestimenti fino all'altezza di 2m, in ceramica smaltata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. La scala di accesso alla cantina è parzialmente rivestita in piastrelle. L'unità è provvista di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a gas metano e riscaldamento a radiatori; i radiatori nel locale adibito alla vendita sono stati rimossi. La cantina al piano interrato è pavimentata e rivestita in piastrelle fino all'imposta della volta, il soffitto è a volta intonacato; è presente una finestra di piccole dimensioni ed impianto di illuminazione e impianto elettrico a vista incanalato in tubazioni in P.V.C. Dal fronte strada si rileva un unico varco d'accesso al locale costituito da vetrina con porta scorrevole automatica e ante in legno verniciate. Sebbene privo di parcheggio privato, di fronte all'ingresso del negozio sono presenti parcheggi pubblici a raso.

Nel suo complesso il negozio ha finiture di media fattura ed ha un discreto stato di manutenzione.

Confini

- X Nord est: particella 578
- X Sud est: prospetto su via Trento
- X Sud Ovest: altra proprietà
- x Nord Ovest: affaccio su corte interna sub.5

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 checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 05/02/2019 |
| <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) |

verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. commerciale</u>	<u>Indice mercantile</u>
negozio piano terra:	73,00 m ²	100%
corte esclusiva	7,20 m ²	25%
<u>cantina</u>	<u>25,00 m²</u>	<u>50%</u>
Totale superficie commerciale	87,30m ²	

N.B. Si evidenzia che nel calcolo delle superfici è stata considerata la scala interna poichè è ad uso esclusivo.

La superficie interna netta dell'attività a piano terra è di circa 59,50mq complessivi.

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

- Permesso di Costruire N.66/2003 per ristrutturazione edificio esistente.
- Permesso di Costruire N.164/2006 rinnovo del permesso di costruire N.66/2003
- D.I.A. N.175/2005 opere interne
- Permesso di Costruire N.29/2005 sanatoria pergolato in ferro per posa tenda
- Attestazione di Agibilità N.12/2007 del 18/09/2007.

Indicare la documentazione visionata: i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Toscolano Maderno

Data verifica urbanistica: 05 febbraio 2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT vigente – Zona Centro Storico

edificio monumentale di interesse storico architettonico

NTA del Piano delle Regole ART. 16 C – CENTRI STORICI

- Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici
 Vincoli infrastrutturali

Edificio vincolato dalla Soprintendenza dei Beni culturali ai sensi dell'art.10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (come da comunicazione del 3/05/2010 prot.n. 4573).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA 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 Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

Per il LOTTO 2 distinto al NCEU Comune di Toscolano Maderno:

Sez. TOS, Fg. 33, mapp 577, sub.15, Via Trento n.143-145 PT-S1, cat. C/1, classe 6, mq 60, RC 1533,88 €.

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:

in fase di sopralluogo è stata rilevata una difformità rispetto alle pratiche edilizie; in particolare il locale principale è stato suddiviso mediante una tramezza al fine di ricavare un locale retro bottega adibito a cucina-laboratorio

Si evidenzia che la difformità di cui sopra è sanabile mediante la presentazione da parte di tecnico abilitato di una pratica autorizzativa in SANATORIA per opere già realizzate e prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari a 500,00€, più i costi per la redazione della pratica da parte di tecnico abilitato quantificabile in 400,00€ circa.

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: 900,00€

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18/02/2019

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa dal 19/02/2007:

Sez. TOS, Fg. 33, mapp 577, sub.15, Via Trento n.143-145 p.T-S1, cat. C/1, classe 6, mq60, RC 1533,88 €.

Originato dalla soppressione dei beni identificati come sez TOS foglio 33, mappale 577, sub.7-8-9-10-11-12-13-14

A loro volta derivati dalla soppressione dei beni identificati come sez TOS foglio 33, mappale 577, sub.4-6

A loro volta derivati dalla soppressione dei beni identificati come sez TOS foglio 33, mappale 577 sub.1-3286 sub.1, 577 sub.2, 3286 sub.2, 577 sub.3, 3286 sub.3.

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale 18/10/2018

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

Per il LOTTO 2 distinto al NCEU Comune di Toscolano Maderno:

Sez. TOS, Fg. 33, mappale 577, sub.15, Via Trento n.143-145 PT-S1, cat. C/1, classe 6, mq 60, RC 1533,88 €.

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Rispetto all'allegata planimetria catastale sono state riscontrate difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

Costi per la variazione della pratica catastale: € 400,00

L'illecito è sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 18/02/2019

4.3 Verifica della titolarità

Sez. TOS, Fg. 33, mappale 577, sub.15, Via Trento n.143-145 p.T-S1, cat. C/1, classe 6, mq60, RC 1533,88 €.

Titolo di provenienza

Con atto di compravendita in data 25/07/2001, n.ro 47106 di repertorio n.13534 di raccolta Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò il 30/09/2001 ai numeri 4600/3069, il sig. ***** e la sig.ra Haffner Lidia Leonor acquistavano in parti uguali i beni situati in Comune di Toscolano Maderno, Via Trento 143, 145, all'epoca censiti alla sezione TOS, Foglio 33 particella 577 sub. 4 e sub 6.

Inquadramento della titolarità

X Quota di proprietà: 1/2 Sig. *****
1/2 Sig.ra *****

- 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 da attività commerciale di rivendita pane

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto: contratto di locazione ad uso artigianale della durata di 6 anni
 3000,00 €/anno, comprensivo di spese condominiali
 Rata: non indicata nel contratto
 Durata in anni: 6 (sei)
 Scadenza contratto: 31/03/2023
 Estremi registrazione: n.000474-serie 3T del 17/02/2017
codice identificativo TN517T000474000CC

non risultano pagate le imposte di registro

Il canone registrato nel contratto di locazione non risulta congruo, per maggiori approfondimenti si rimanda al paragrafo 9- calcolo del canone di locazione a pagina 34.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

L'immobile in cui è situato il bene è incluso nell'elenco dei beni sottoposti a specifico Decreto di Vincolo del Ministero dei Beni e le Attività Culturali (come da comunicazione del 3/05/2010 prot.n. 4573).

Rimarranno a carico dell'acquirente i seguenti oneri:

- le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 1300,00.

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

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

trascritto a Salò il 29/08/2018 ai Numeri 5924/4277

a favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A.
sede in Bergamo (C.F. 03053920165)

contro *****

per la piena proprietà per 1/2 ciascuno del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Foglio 33, mapp.577, sub. 15.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**

trascritto a Salò il 22/02/2011 ai Numeri 1072/208

Dell'importo complessivo di € 40.000,00 a garanzia dell'importo di € 26'822,52

a favore B.C.C. del Garda
sede in Montichiari (C.F. 00285660171)

contro *****

per la proprietà per 1/2 ciascuno del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Foglio 33, mapp.577, sub. 15.

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salò il 09/03/2006 ai Numeri 1794/310

Dell'importo complessivo di € 149.370,32 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 74'685,16

a favore Banco di Brescia San Paolo CAB spa
sede in Brescia (C.F. 03480180177)

contro *****

per la piena proprietà del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Fg. 33, mapp.577, sub. 7

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salò il 9/3/2006 ai Numeri 1795/311

Dell'importo complessivo di € 250.000,00 a garanzia di mutuo dell'importo originario di € 150'000,00

a favore B.C.C. del Garda
con sede in Montichiari (C.F. 00285660171)

contro *****

per la piena proprietà del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Fg. 33, mapp.577, sub. 8-9-10-11-12.

- **Ipoteca legale**

Iscritta a Salò il 19/10/2010 ai Numeri 7043/1521

Dell'importo complessivo di € 71.424,50 a garanzia di capitale di € 135'712,25

a favore EQUITALIA ESATRI S.P.A.
con sede in Milano (C.F. 09816500152)

contro *****

per 1/2 delle proprietà del bene situato in comune di Toscolano Maderno, Fg. 33, mapp.577, sub. 15.

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

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. _____ 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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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 e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare N.2 2018 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2018, 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.

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 e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare N.2 2018 della Borsa Immobiliare di Brescia, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2018, 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.

Sez. TOS, Fg. 33, mapp 577, sub.15, Via Trento n.143-145 PT-S1, cat. C/1, classe 6, mq 60, RC 1533,88 €.

Sup. commerciale	= 87,30 mq
Valore unitario	= 2100,00 €/mq

Il valore della **piena proprietà** in libero mercato viene quantificato in **183'330,00 €**

80% valore di mercato	146.664,00€
<u>Spese irregolarità edilizie</u>	<u>- 1300,00€</u>
valore in condizioni di vendita forzata della piena proprietà	145.364,00€

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta della piena proprietà, viene quantificato in **€ 145'364,00**.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie, così da rendere il lotto perfettamente commerciabile.

9. Calcolo del canone di locazione

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si è fatto riferimento ai valori locativi unitari suggeriti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del Semestre 1 – 2018:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: TOSCOLANO MADERNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1600	2600	L	10,2	17,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per quanto concerne i coefficienti adottati ai fini dell'applicazione del canone di locazione mensile preso come riferimento, per il calcolo della superficie interna netta si utilizzano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per i locali a piano terra;
- 0,5 per il piano interrato, comprensivo di scala interna.
- 0,25 per la corte esterna esclusiva

Superficie interna netta ragguagliata = 59,56mq + 14,77 x 0,5mq + 7,20 x 0,25mq = 68,74 mq.

Tenuto conto delle buone condizioni dell'immobile, atteso che si affaccia sulla strada centrale del centro storico di Toscolano, ma in zona prevalentemente residenziale, lontana dagli insediamenti turistici presenti nel Comune e dunque in posizione poco favorevole al commercio, si ritiene opportuno individuare un valore inferiore al minimo del range esposto in precedenza. Si ritiene congruo attribuire:

Canone di locazione mensile: $8,14 \text{ € / mq mese} \times 68,74 \text{mq} = \text{€}560,00$

Canone di locazione annuo: $\text{€}6.720,00$

10. 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: 18/02/2019

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Estratto dell'atto di matrimonio

Elaborati fotografici degli esterni

Elaborato fotografico degli interni

Atto notarile

Estratti strumenti urbanistici vigenti

Estratto mappa catastale

Documentazione catastale

Titoli autorizzativi ed estratti degli elaborati progettuali autorizzati

Contratto di locazione

12. 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