

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 50 / 2024

Giudice delegato:

G.E. DOTT. BRUNO SIMONETTA

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato da: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Esperto incaricato:

Geom. Ottavia Zanetti
Albo Geometri di Brescia n. 4438
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9
tel. Mobile 347 3076492
E-mail ottavia.zanetti@gmail.com
PEC ottavia.zanetti@geopec.it

Date

Nomina dell'esperto	27/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/07/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	25/09/2024



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

NEGOZIO

Ubicazione

Comune di CALCINATO (BS) Via Antonio Gramsci n. 27

Identificativi catastali :

Catasto fabbricati CALCINATO (B394) Via Antonio Gramsci n. 27
Sez. Urb. NCT, Foglio 33, Mappale 76, Sub. 39

*Ex Sub. 34 soppresso atti dal 13/01/2010 per VARIAZIONE DELLA
DESTINAZIONE da ABITAZIONE DI TIPO CIVILE a NEGOZIO*
Categoria C/1, classe 4, Piano terra, dati di superficie 49 mq

Quota di proprietà

OMISSIS

Diritto di proprietà

lo stesso

Divisibilità dell'immobile

indivisibile

Più probabile valore in libero mercato

= € 75.000,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

= € 68.000,00

Totale dei beni stimati (in libero mercato) Lotto unico

= € 75.000,00



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica **N. 1 NEGOZIO**

Ubicazione Comune di CALCINATO (BS) Via Antonio Gramsci n. 27

Identificativi catastali: Catasto fabbricati CALCINATO (B394) Via Antonio Gramsci n. 27
Sez. Urb. NCT, Foglio 33, Mappale 76, Sub. 39

Categoria C/1, classe 4, Piano terra, dati di superficie 49 mq

*Ex Sub. 34 soppresso atti dal 13/01/2010 per VARIAZIONE DELLA
DESTINAZIONE da ABITAZIONE DI TIPO CIVILE a NEGOZIO*

Quota di proprietà OMISSIS

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni desunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, che non siamo più di fronte ad una situazione di contrazione del ciclo immobiliare come fino a poco tempo fa, ma la ripresa del mercato è comunque lenta e ciò continua a limitare l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere un negozio di modeste dimensioni, posto a piano terra fronte strada e su piano unico completo di servizi igienici. Data la buona posizione risulta di discreta commerciabilità poiché ubicato in zona centrale del paese, risulta essere di dimensioni appetibili per il mercato immobiliare e la distanza dai vari servizi principali è ben servita. Il lotto unico potrebbe risultare appetibile come target immobiliare a piccoli imprenditori o artigiani.

Verifica della completezza di documenti

Il C.T.U. dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare ha appurato la completezza della documentazione. Inoltre, ha provveduto ad effettuare tutti gli accessi necessari ai pubblici uffici per reperire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia X Si No

Conformità catastale X Si No

Conformità titolarità X Si No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 18
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Indice

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 09/05/2024 si è recato presso i beni oggetto di perizia insieme al Custode; in tale sopralluogo non è stato possibile accedere ai luoghi in quanto il proprietario, seppur avvisato, non si è presentato sul posto; vengono scattate fotografie solo dall'esterno e viene riprogrammata una nuova visita.

In data 13/05/2024 il C.T.U. si è recato nuovamente presso i beni oggetto di perizia insieme al Custode e con la collaborazione di un fabbro incaricato dal Custode è stato permesso l'accesso ai beni per visionare gli interni e verificare le caratteristiche dei locali; vengono scattate fotografie interne e presi contatti con l'amministratore di condominio presente alla visita.

Il C.T.U. ha inoltre effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, nonché presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe del Comune di Calcinato (BS) dove si è recato personalmente in data 10/05/2024 per un appuntamento con il tecnico comunale per un accesso agli atti. Il tutto al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e di quanto altro gravante sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Comune | Calcinato (BS) |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Antonio Gramsci n. 27 Piano terra |

Zona

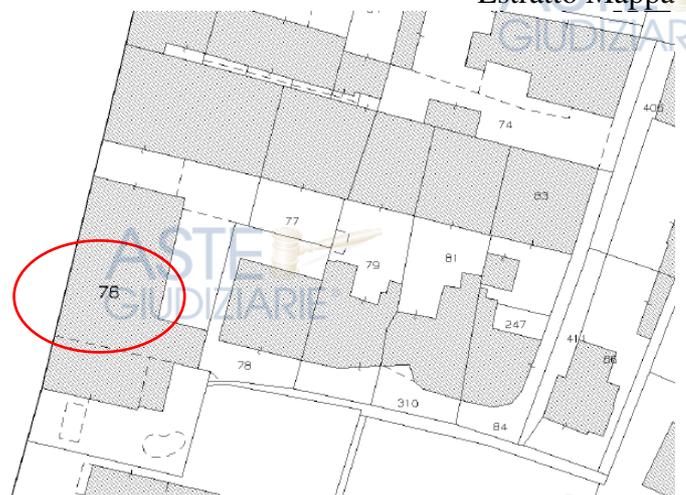
Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

- | | |
|---------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |

Mappa geografica Googlemaps.it – immagine del 20.05.2024



Estratto Mappa



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale **NEGOZIO**
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:**

- Nuovo
- Ristrutturato
- Semi-nuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato singolo
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico

Tipologia edilizia unità immobiliare

- Appartamento in Condominio
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa o Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantine
- Altro **NEGOZIO IN CONDOMINIO**



Caratteristiche generali dell'immobile

Il fabbricato risulta essere un fabbricato tipico, costruito in continuità con altri fabbricati simili, è stato realizzato negli anni '70 e risulta aver subito ristrutturazioni successive negli anni.

Trattasi nel suo complesso di un fabbricato posto su tre piani fuori terra: piano terra, primo e secondo con un piano sotto-strada. L'accesso avviene dalla strada principale.

Dimensione

- Piccola inferiore a 50 mq
- Media tra 50 mq e 100 mq
- Grande superiore a 100 mq

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
- Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Lato venditore
- Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente : Tribunale (alienazione con asta)

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro ---



3. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dei beni staggiti

Si tratta di una porzione di fabbricato, posta a piano terra, in continuità con altri fabbricati con accesso indipendente dalla strada principale a mezzo di porta privata.

Il fabbricato è raggiungibile dalla pubblica via Gramsci, è intonacato con finitura al civile, ha uno zoccolo in pietra bianca di altezza circa 1 metro e tinteggiato color rosso scuro.

L'immobile ha un unico ingresso prospiciente la strada, direttamente dal marciapiede di passaggio comune.

Si sviluppa su un piano unico ed è di modeste dimensioni. E' costituito da un locale di ingresso adibito a negozio e locale vendite e poi da alcuni locali di servizio che sono: cucina, wc con accesso per disabile, disimpegno, ripostiglio e un altro wc con anti wc.

L'unità è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche, che ad oggi risultano chiuse.

Gli impianti elettrico, sanitario e del gas-metano sono autonomi con caldaia autonoma posta nel wc. Risultano asportati i caloriferi e presente sul posto una stufa che risulta ad oggi non collegata.

Le finestre sono a battente in legno con tapparella.

Le porte interne sono a battente in legno. I soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera bianca.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti dei bagni.

L'altezza interna dell'unità è di 315 cm.

I bagni si presentano con sanitari e rubinetterie funzionanti di livello base.

In considerazione della sua vetustà, l'unità oggetto del pignoramento nel suo complesso è da considerarsi in discrete condizioni.

Caratteristiche qualitative

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un buon stato di conservazione.

I serramenti, così come pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture, pur non essendo di notevole pregio, sono ben mantenuti. La manutenzione complessiva dell'unità è discreta, così come la funzionalità, la luminosità e le finiture interne ed esterne.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione Immobile costruito negli anni '70.

Titoli autorizzativi esaminati

X Elenco : Il Comune di Calcinato, dopo una ricerca negli archivi, ha permesso di visionare le seguenti

pratiche in riferimento al fabbricato in cui è inserito il bene oggetto di valutazione:

- Licenza di costruzione N 2534 del 20/05/1969 per risanamento di fabbricato esistente da adibirsi ad uso abitazione civile Registro Costruzioni n. 882
- Concessione edilizia prot 282 del 26/06/1981 per opere di variante, Registro Costruzioni n. 882
- Certificato di agibilità rilasciato in data 20/05/1982
- Licenza di costruzione N 4873 del 05/06/1975 per sistemazione e trasformazione di fabbricato esistente da adibirsi ad uso n. 2 abitazione civili Registro Costruzioni n. 1790
- Certificato di collaudo statico in sanatoria presentato in data 09/05/1988 posizione 914/5
- Concessione edilizia in sanatoria prot 11.622 del 21/10/1988 e Registro Costruzioni n. 866 per formazione autorimesse
- D.I.A. depositata in data 21/03/2006 prot n. 7598 relativa a opere interne
- D.I.A. depositata in data 08/04/2009 prot n. 8068 N. 52/09 relativa a manutenzione straordinaria per trasformazione di una singola unità immobiliare in due unità con redistribuzione interne tramezze con destinazione residenziale
- D.I.A. depositata in data 02/07/2009 prot n. 15136 N. 111/09 per variante alla D.I.A. 52/09 per cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale con apertura di una nuova porta vetrina su strada e allargamento di servizio igienico per renderlo utilizzabile a disabili.
- D.I.A. depositata in data 01/12/2009 prot n. 26677 N. 223/09 per variante alla D.I.A. 111/09 per varianti interne con cambio di categoria commerciale da 4.a in 4.f per esercizio pubblico

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Calcinato

X Data verifica urbanistica 08/05/2024

Situazione urbanistica

x Strumento urbanistico

PGT Il fabbricato ricade nel piano urbanistico vigente nel Comune di Calcinato (P.G.T. Seconda variante) in zona “B – Residenziale consolidato” regolata nelle NTA.

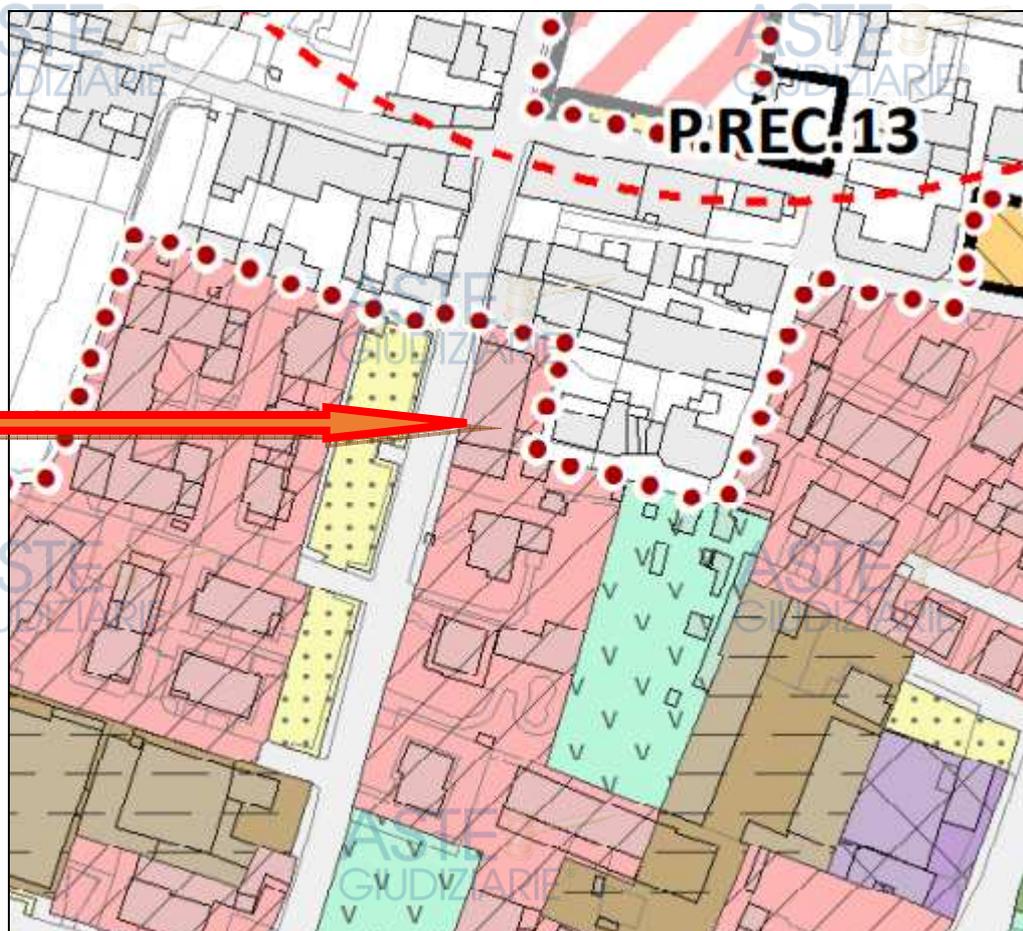
NTA Norme tecniche di attuazione art 48 Ambiti B – Residenziale consolidato.

Il Piano delle Regole identifica con tali ambiti il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico e comprende le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità.

Le tipologie ammissibili sono quelle prevalenti nella zona oggetto di intervento, tuttavia potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.

Limitatamente alle zone B ricadenti nel perimetro del PLIS le destinazioni ammesse dovranno essere compatibili con gli obiettivi del parco.

Stralcio P.G.T.



LEGENDA	
	Confine amministrativo comunale
	Perimetro tessuto urbano consolidato
SISTEMA INFRASTRUTTURALE (Art. 14 NTA)	
	Infrastrutture viarie
	Infrastrutture viarie di previsione
	Elementi idrografici
	Infrastrutture ferroviarie
Scenario AV/AC Torino-Venezia (progetto esecutivo) per maggiori determinazioni sul progetto dell'opera si rimanda agli elaborati di dettaglio redatti da Cepav due	
	Opere tracciato AV/AC (scoperto/galleria)
	Opere viarie complementari e compensative
	Aree di previsione vocate a servizio (impianti tecnologici)
SISTEMA URBANO	
Ambiti residenziali	
	NAF- Nuclei di Antica Formazione (Art.47 NTA)
	B - Residenziale consolidato (Art. 48 NTA)
	B - Residenziale con lotti liberi
	B - Residenziale con lotti liberi derivanti da Piani Attuativi conclusi



Limitazioni urbanistiche

- X Vincoli urbanistici Non sono presenti
- X Vincoli ambientali Non sono presenti
- X Vincoli paesaggistici Non sono presenti



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione del Comune di CALCINATO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e le difformità degli stessi,

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

NESSUNA



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di CALCINATO
Via GRAMSCI n. 27

Identificativi catastali Catasto fabbricati CALCINATO (B394) Via Antonio Gramsci n. 27
Sez. Urb. NCT, Foglio 33, Mappale 76, Sub. 39

Categoria C/1, classe 4, Piano terra, dati di superficie 49 mq

*Ex Sub. 34 soppresso atti dal 13/01/2010 per VARIAZIONE DELLA
DESTINAZIONE da ABITAZIONE DI TIPO CIVILE a NEGOZIO*

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

Da siti web abilitato

Elenco documentazione visionata

Visura storica catasto terreni

Visura storica per immobile

Scheda catastale

Elaborato planimetrico

Elenco sub

Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro:

Data verifica catastale 06/05/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

NESSUNO



4.3 Verifica della titolarità

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza ATTO DI ACQUISTO in data 29 maggio 2009 N. Rep 98880 e N. Racc 15452
Notaio OMISSIS registrato a Montichiari (BS) il 15 giugno 2009 n. 1476 SERIE 1
T e trascritto a Brescia il 16 giugno 2009 ai nn. 25274/15311.

Per la provenienza nel ventennio si veda la relazione ventennale del Notaio, desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

X Quota di proprietà OMISSIS

Condizioni limitanti

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Servitù | no |
| <input type="checkbox"/> Vincoli | no |
| <input type="checkbox"/> Oneri | no |
| <input type="checkbox"/> Pesi | no |
| X Gravami | si, capitolo 6 |
| <input type="checkbox"/> Altro | no |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- x Libero
- Occupato

Certificato anagrafico

Nel "certificato contestuale di residenza, di stato civile" risulta che l'esecutata è nata a OMISSIS ed è coniugata con il sig. OMISSIS e iscritta all'indirizzo in Comune di OMISSIS

Sono stati emessi 2 certificati: uno dal Comune di Calcinato (BS) e uno dal Comune di Sutri (VT).



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

L'immobile è inserito in un Condominio denominato Condominio OMISSIS, c.f. 94012700178 sito in Via Gramsci n. 27 cap. 25011 a Calcinato (BS).

L'amministratore Sig. OMISSIS comunica che non ci sono spese insolute relative al bene oggetto di stima. Segnala però che in facciata, a seguito di rimozione di insegna dell'attività esistente, sarebbe necessaria una manutenzione di ripristino di intonaco e tinteggiatura come da esistente in precedenza.

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio OMISSIS n. Rep. 98881/15453 a favore di OMISSIS con sede in Siena, a carico dell'esecutata della durata di 30 anni, gravante sulla unità oggetto di questa procedura.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in data 09/01/2024 Rep. 11830 trascritto a Brescia il 13/02/2024 Reg. 6065/4438 a favore OMISSIS a carico dell'esecutata e gravante sulla unità oggetto di questa procedura.

Si precisa che il SUB 34 oggetto delle presente procedura, è stato soppresso con atti dal 13/01/2010 Pratica n. BS0008909 per Variazione della destinazione da abitazione di tipo civile a negozio (n. 738.1/2010) pertanto ad oggi l'unità è identificata al **SUB 39** e pertanto l'oggetto di stima risulta essere identificato al Catasto fabbricati, Sez NCT Foglio 33 mappale 76 sub 39.

Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione del Notaio.





ATTI DI INTERVENTO



Agenzia delle Entrate-riscossione - Agente della riscossione per la provincia di **Brescia** del 11/03/24 per un importo pari a € 4.191,90



Agenzia delle Entrate-riscossione - Agente della riscossione per la provincia di **Mantova** del 11/03/24 per un importo pari a € 3.131,73



Si veda elenco sintetico delle formalità e relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione del Notaio.



7. Analisi estimativa

Calcolo valore locativo

Il C.T.U., tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, poiché saranno questi a determinare il più probabile valore locativo del bene, ha effettuato una stima del valore di locazione del bene nelle condizioni in cui si trova in base alla vetustà, alla posizione e destinazione.

A tale scopo ha provveduto ad effettuare un'indagine tramite il "Listino immobiliare" edito dalla Camera di Commercio di Brescia, i cui dati raccolti sono stati parametrati ad una indagine di mercato effettuata su immobili siti in zone limitrofe, simili per tipologia e destinazione a quello oggetto della presente stima.

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile pignorato, si è ottenuto un valore di locazione per negozio pari a € 390,00 mensili per il bene oggetto di pignoramento.

Calcolo = Valore Locazione (€/mq x mese) = € 6,50 x 60mq = 390,00 €/mq

Utilizzo della 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 di 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."*



Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, 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 nel 90% 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.

Sì

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 con parametro al metro quadro

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

Fonti

Alla luce di quanto sopra esposto e descritto, si è effettuata una stima del valore dei cespiti immobiliari nelle condizioni in cui si trovano in base alla vetustà, alla posizione e destinazione dell'immobile.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie commerciale, tenendo conto dei fattori intrinseci ed i fattori estrinseci del fabbricato, poiché sono questi a determinare il più probabile prezzo unitario. Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), sia il listino ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia nel Listino, anno 2023.

Inoltre si è confrontato il bene in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche di cui siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, siti web, ecc.).

Perequando poi gli stessi in base alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si è ottenuto il valore medio di mercato **pari a 1.250,00 €/mq.**



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Identificazione mappa Comune di CALCINATO (B394) Via Antonio Gramsci n. 27

Identificativi catastali: Sezione Urbana NCT, Foglio 33, Mappale 76, Sub. 39

Categoria C/1, classe 4, Piano terra, dati di superficie 49 mq

Ex Sub. 34 soppresso atti dal 13/01/2010 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE da ABITAZIONE DI TIPO CIVILE a NEGOZIO

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO

Superficie principale: piano terra mq 60 100 % mq 60,00

Superficie commerciale totale: **Mq 60,00**

Calcolo valore

€/mq **1.250,00** (più probabile valore mercato al m²) x 60,00 m² = € 75.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** risulta quindi, arrotondato = € **75.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata al 90%**

Risultato del valore a base d'asta per il lotto, viene quantificato in, arrotondato = € **68.000,00**

(diconsi Euro sessantottomila/00)

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo:

GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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: 12/07/2024



Ottavia Zanetti

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- ◆ Elaborati fotografici degli esterni
- ◆ Titoli autorizzativi dal Comune
- ◆ Normativa urbanistica: PGT - NTA
- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate
- ◆ Estratto mappa catastale
- ◆ Elaborato planimetrico
- ◆ Elenco sub Planimetria
- ◆ Visure storiche
- ◆ Elenco delle formalità ipotecarie - aggiornamento
- ◆ Copia atto di compravendita
- ◆ Ricerca in Anagrafe comunale
- ◆ Ricerca Agenzia delle Entrate
- ◆ Risposta da Amministratore di Condominio
- ◆ Certificazione notarile (citata nella Relazione, già presente in atti)
- ◆ Intervenuti
- ◆ Visura OMI
- ◆ Visura ProBrixia