

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. 560/2023

Riunita alla procedura n. ___ / ___

Giudice delegato:

Dott. DAVIDE FOPPA VINCENZINI

Anagrafica

Creditore procedente

NEXUS S.r.L. (per TICINO SPV s.r.l.)
Con sede in MILANO (MI)
Via Pontaccio n. 10
C.F. 09967050965

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. BENEDETTO GARGANI
Avv. GUIDO GARGANI
Con Studio in ROMA
Via Viale di Villa Grazioli n. 15
Tel 0283424319 Fax 0415224265
Pec: benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it
guidogargani@pec.studiolegalegargani.it

Esecutati

...omissis...
...omissis...
...omissis...
...omissis...
...omissis...
...omissis...



Intervenuti alla data della stima:



Esperto incaricato

Geom. SCALVINI PATRIZIA

P.za Europa 1/3 – Comezzano-Cizzago (BS)

CF. SCLPRZ78M67C618N

Tel-Fax 030.7146690

e-Mail: scalvinigeompatrizia@libero.it

Pec: patrizia.scalvini@geopec.it



Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4877



Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto:

02/04/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

05/04/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione:

01/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

25/09/2024



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 immobile in Comune di ROVATO (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato composto da 4 unità con autorimessa in corpo di fabbrica separato (corpo separato composto da 3 autorimesse).

Ubicazione: Comune ROVATO (BS) Via Giovanni Taveri n. 21

Identificativi catastali: **Fg. NCT/7 – Mapp. 240 – Sub. 1 – A/2 – Cl. 3 – vani 5 – R.C. € 271,14**
Fg. NCT/7 – Mapp. 295 – Sub. 2 – C/6 – Cl. 3 – mq 12 – R.C. € 22,31

Quota di proprietà: ...omissis...

...omissis...

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00)
€ 68.000,00 per appartamento e € 12.000,00 per autorimessa

Più probabile valore complessivo di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

In piena proprietà: € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00)
€ 51.000,00 per appartamento e € 9.000,00 per autorimessa

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile risulta commerciabile.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 15
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 16
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
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 _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Sugli immobili oggetto di relazione risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria N. 40240/9794 del 30/07/2004 concessa a garanzia di mutuo, con atto a rogito Notaio Tabalappi Enrico del 21/07/2004 rep. n. 45579/7131 - Capitale di euro 130.000,00 - durata anni 25 anni - Ipoteca di euro 260.000,00 A favore: Unicredit Banca S.p.a sede Bologna (Bo) C.F. 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto Brescia Presso Agenzia di Corso Cavour N. 4)
- Pignoramento immobiliare N. 591/403 del 08/01/2024 Unep C/o Il Tribunale di Brescia, rep. n. 10250 del 01/12/2023 a favore di Ticino Spv S.r.l. sede Roma (Rm) C.F. 16030641001 contro ...omissis... per 1/2 della piena proprietà e ...omissis..., per 1/2 della piena proprietà, gravante sui beni in oggetto.





Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità.....	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	21
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	22
7.	Analisi estimativa	22
8.	Riepilogo dei valori di stima	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	25
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	26
11.	Bibliografia.....	26



1. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA
Comune: ROVATO
Frazione: _____
Località: _____
Quartiere: _____
Via/Piazza: VIA GIOVANNI TAVERI
Civico n.: 21

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: <https://sit.provincia.brescia.it>



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

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

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: C.A. e laterizio
Solai	: laterocemento
Copertura	: a falde inclinate
Murature perimetrali	: laterizio
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in legno
Infissi interni	: porte legno tamburato
Pavimenti e rivestimenti	: ceramica
Impianto riscaldamento	: a termosifoni
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: assente
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	: assente
Finiture esterne	: Mattoni
N. totale piani	: 2
Altro	:

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
- Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

Forma di mercato

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



Filtering

- Assente
- Up
- Down



Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili oggetto di stima sono un appartamento al piano piano terra facente parte di un fabbricato composto da complessive 4 unità abitative con annessa una autorimessa, sempre a piano terra, in un corpo accessorio separato composto complessivamente da 3 autorimesse.

L'appartamento è composto da tre vani, cucina, bagno e disimpegno e vi si accede attraversando la corte mapp. 497 gravata da servitù di transito.

Completa la proprietà un box posto al piano terra in un corpo di fabbrica secondario a pochi metri dall'unità abitativa, il cui accesso è garantito dalla via pubblica attraversando un cortile gravato da servitù di transito.

Il tutto fa parte di immobili siti in Rovato (BS) Via Taveri n. 21, il blocco abitativo risulta edificato in epoca remota ampliato e trasformato in edificio residenziale alla fine degli anni 60, mentre il corpo accessorio che ospita le autorimesse è stato costruito nel 1975.

Il complesso condominiale si presenta in uno stato conservativo proporzionato alla vetustà del fabbricato e si mostra nel complesso carente di manutenzione, in particolare le unità stimate dimostrano una manutenzione interna scarsa e si presentano in un pessimo stato di conservazione.

Durante il sopralluogo si sono potute verificare alcune difformità esterne ed interne ai locali rispetto a quanto depositato presso gli uffici comunali e rilevato dalle attuali planimetrie catastali.

Identificazione catastale

Comune Censuario

ROVATO

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione NCT

Foglio 7

Particella 240

Subalterno 1 (Abitazione)

Particella 295

Subalterno 2 (Autorimessa)

Confini

Indicare i confini catastali

Nord – Contrada del Frate

Sud – Mapp. 496, 497, 337, 296

Est – Via G. Taveri

Ovest – Mapp. 251

Consistenza

Rilievo:

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore: Si (Geom. Manenti G.)

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: 15/05/2024

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m^2 83,59

Superfici secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone coperto	m^2	____,____	35 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m^2	____,____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m^2	14,04	50 %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m^2	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m^2	____,____	____ %

Superficie commerciale

m^2 90,61

Caratteristiche qualitative

La porzione di fabbricato oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra con autorimessa. L'unità non denota particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:
Ascensore

PIANO TERRA

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi:

- 1
- wc
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno: oltre 30 anni

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni): oltre 30 anni
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
 - Autonomo
- Alimentazione:
- metano
 - gas propano liquido
 - olio combustibile
 - elettrico
 - pompa di calore
 - biocombustibili
 - teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente: Vetustà (anni):
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale: Vetustà (anni):



Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente:
 Assente



Vetustà (anni):

Elettrico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): oltre 30 anni



Idraulico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): oltre 30 anni



Antifurto

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):



Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente:
 Assente



Vetustà (anni):

Impianto geotermico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni)



Domotica

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni)



Manutenzione fabbricato

- Minimo
 Medio
 Massimo



Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
 Medio
 Massimo



Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G



- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.





Inquinamento

Atmosferico

Assente

Acustico

Presente

Assente

Elettromagnetico

Presente

Assente

Ambientale

Presente

Assente

Presente



Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo



3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1

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: Licenza Edilizia n. 113/1968 e n. 26/1969
 - Permesso di Costruire
 - Denuncia Inizio Attività: Pratica Edilizia n. 154/2003
 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 - Altro:
 - Pratiche in sanatoria:
 - Condonò edilizio:
 - Certificato Abitabilità
 - Presente: data 15/10/1969 prot. n. 10339
 - Assente:
- Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata: le pratiche edilizie sopraindicate

Fonte documentazione visionata: Comune di ROVATO (BS)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 13/06/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT Vigente – B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

Adottato

Convenzione Urbanistica No

Si

Cessioni diritti edificatori No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No
 Si se Si quali:

Vincoli ambientali

- No
 Si se Si quali:

Vincoli paesaggistici

- No
 Si se Si quali:

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente



DICHIARA



- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dalla consultazione delle pratiche rilasciate dal comune di Rovato (BS) è emersa una difformità riferita alla distribuzione interna delle tramezze e delle aperture, ai prospetti esterni per differenti aperture ed alla distribuzione dei muri perimetrali. Dovrà essere richiesto un Permesso Edilizio in Sanatoria che estingua i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

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 potrebbero essere quantificati in: € 2.200,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 per sanzioni, l'importo è indicativo e da riportare al momento dell'attuazione.

Note



3.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT:

- particella 240 Subalterno 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 5 vani rendita € 271,14
- particella 295 Subalterno 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 12 mq rendita € 22,31

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
- Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

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

08/05/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, 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 allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
vedasi le motivazioni indicate nella dichiarazione di rispondenza urbanistica.
Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto fabbricati della scheda.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale che potrebbero essere quantificati in: € 900,00 compreso i diritti catastali.



3.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. TABALAPPI ENRICO
- Data atto: 21/07/2004
- Repertorio: 45578
- Raccolta: 7130
- Estremi di Trascrizione:

Titolo di provenienza

- Tipo di atto:
- Notaio: Dott. DURANTE FRANCESCO
- Data atto: 09/05/1986
- Repertorio: 35271
- Raccolta: 14125
- Estremi di Trascrizione:

Quota di proprietà

- Intera: 1/1
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

- No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

- No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

- No
 Si: se Si indicare 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:



Pesi No
 Si se Si quali

Gravami No
 Si se Si quali



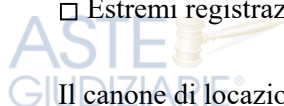
Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero
 Occupato

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



- Tipo di contratto:
 €/anno:
 Rata:
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:



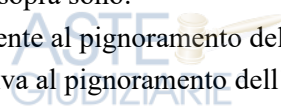
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Si
 No se No perché



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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



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

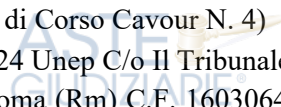
Non si segnalano altre possibili formalità, vincoli, oneri a carico di un acquirente.

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



Sugli immobili oggetto di relazione risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria N. 40240/9794 del 30/07/2004 concessa a garanzia di mutuo, con atto a rogito Notaio Tabalappi Enrico del 21/07/2004 rep. n. 45579/7131 - Capitale di euro 130.000,00 - durata anni 25 anni - Ipoteca di euro 260.000,00 A favore: Unicredit Banca S.p.a sede Bologna (Bo) C.F. 12931320159 (Domicilio ipotecario eletto Brescia Presso Agenzia di Corso Cavour N. 4)
- Pignoramento immobiliare N. 591/403 del 08/01/2024 Unep C/o Il Tribunale di Brescia, rep. n. 10250 del 01/12/2023 a favore di Ticino Spv S.r.l. sede Roma (Rm) C.F. 16030641001 contro ...omissis... della piena proprietà e ...omissis..., per 1/2 della piena proprietà, gravante sui beni in oggetto.



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 05/04/2024 – Invio telematico Accettazione Incarico al Tribunale di Brescia
- 08/05/2024 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta Planimetrica.
- 15/05/2024 – Comune di Rovato (BS) – Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia
- 13/06/2024 – Comune di Rovato (BS) – Accesso atti Ufficio Tecnico
- 01/08/2024 – Comune di Rovato (BS) – Richiesta estratto atto di matrimonio Ufficio Anagrafe Stato Civile
- 01/08/2024 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

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.”

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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 l'analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali 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
 - Altro:
Fonti indirette accreditate: Listino del valore degli immobili di Brescia e Provincia, Borsino immobiliare on-line
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 240:

☒ Sub. 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 5 vani rendita € 271,14

Immobile identificato in mappa al Foglio 7 Sezione NCT particella 295:

☒ Sub. 2 categoria C/6 classe 3 consistenza 12 mq rendita € 22,31

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00)
€ 68.000,00 per appartamento e € 12.000,00 per autorimessa

Più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata** in:

In piena proprietà: € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00)
€ 51.000,00 per appartamento e € 9.000,00 per autorimessa

(vedasi analisi estimativa Allegato I e Allegato II).

9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4877, 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 di valutazione: 01/08/2024

10. 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. Elaborati fotografico degli interni
5. ...omissis...
6. Pratiche edilizie ed agibilità
7. Estratti PGT vigente
8. Estratti mappa catastale
9. Schede catastali
10. ...omissis...
11. ...omissis...

11. Bibliografia

- IVSC: International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- 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
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – Probrixia, Camera di Commercio Brescia