

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. 352/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato:

Arch. Enrico Bulferetti
Via Cefalonia, 55 – 25124 Brescia
CF BLFNRC78S27D391S
Tel 030/2425665
Fax 0302425665

P.E.C.: bulferettienrico@legalmail.it

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2342

Timbro e firma _____





Date

Nomina dell'esperto	14/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/12/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16/01/2024



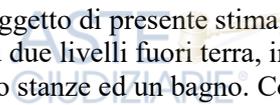
Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1



Descrizione sintetica

Il complesso immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad un fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra, internamente composto da cucina, soggiorno, quattro stanze ed un bagno. Completano la proprietà, un locale di sgombero, cantina, locale di sgombero/fienile, box auto e locali accessori composti da ripostiglio, wc, legnaia e due locali di sgombero. Esternamente l'abitazione è dotata di un balcone e di un cortile esterno comune. Ad oggi i beni risultano essere in mediocre stato di manutenzione.



Ubicazione

Gli immobili si trovano nel comune di Fiesse (BS), in Strada Gambarà n. 4.



Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati di Comune di Fiesse l'unità immobiliare è censita come segue:

Abitazione: Sezione urbana NCT_ foglio 2_ mappale 66, sub. 1, piano T-1, cat.A/3, cl.3, consistenza vani 9 Rendita Euro 390,44

Autorimessa: Sezione urbana NCT_ foglio 2_ mappale 66, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.3, consistenza mq 26, Rendita Euro 30,88



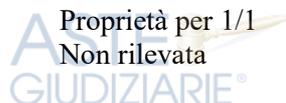
A dette unità immobiliari competono tutti i connessi diritti, le accessioni, le pertinenze, le esclusioni e le servitù attive e passive come per legge.

Quota di proprietà

Proprietà per 1/1
OMISSIS

Diritto di proprietà
Divisibilità dell'immobile

Proprietà per 1/1
Non rilevata



Più probabile valore in libero mercato

€ 80.000,00 (ottantamila euro)

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

€ 64.000,00 (sessantaquattromila euro)



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

gli immobili sono situati nella zona agricola di Fiesse. Il fabbricato rurale è stato edificato nei primi anni '70, ed oggi si presenta in mediocre stato di manutenzione. La commerciabilità dell'immobile può pertanto definirsi "normale".



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 13
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina 14
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 15

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 16
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 16
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 17
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 13

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 19
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 19

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 4

2. Inquadramento dell'immobile 4

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 8

4. Audit documentale e Due Diligence 12

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 12

4.2 Rispondenza catastale 14

4.3 Verifica della titolarità 15

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 17

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 17

7. Analisi estimativa 18

8. Riepilogo dei valori di stima 19

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 21

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 28/09/2023: ritiro dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari o dal relativo portale telematico, e inizio delle operazioni peritali;
- 28/09/2023: fase di indagine con accesso all'Agenzia del Territorio, ufficio Catasto, per il controllo dei titoli di provenienza e della documentazione catastale;
- 12/10/2023: Sopralluogo eseguito alla presenza del OMISSIS, con accesso all'immobile.
- 28/11/2023: fase di indagine con accesso all'Agenzia delle entrate per la verifica di eventuali contratti registrati;
- 04/12/2023: fase di indagine Presso il Comune di Fiesse, ufficio Edilizia Privata, per la verifica dei titoli edilizi esistenti.
- 04/12/2023: fase di indagine Presso il Comune di Fiesse, Ufficio servizi demografici, per la verifica di eventuali convenzioni matrimoniali;
- Fase conoscitiva dei valori €/mq della zona e dell'andamento del mercato immobiliare locale
- Fase di valutazione sintetico-comparativa.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

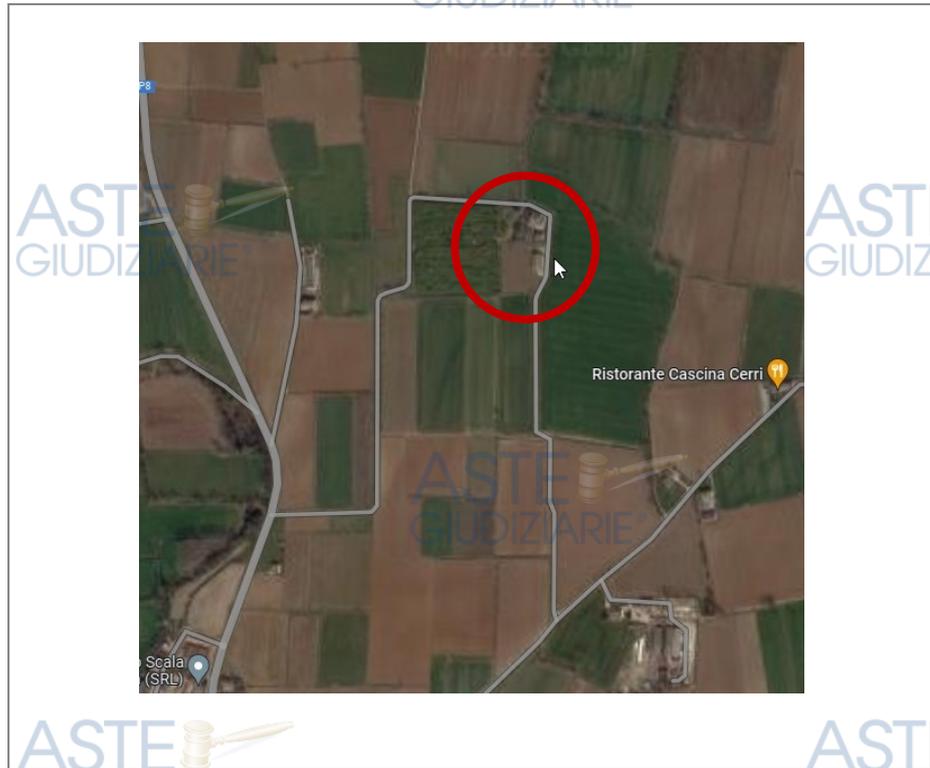
Localizzazione

- | | |
|--|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Fiesse |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | Strada Gambara |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | n. 4 |

Zona

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

Mappa geografica



Fonte: Google maps

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 a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari



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



Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione
Solai
Copertura

Murature perimetrali
Coibentazione/Isolamenti
Divisori tra unità
Infissi esterni
Infissi interni
Pavimenti e rivestimenti
Impianto riscaldamento
Impianto sanitario
Impianto gas
Impianto elettrico
Impianto climatizzazione
Altri impianti
Allaccio fognatura
Fonti rinnovabili
Finiture esterne
Numero totale piani
Altro



Muratura portante
Latero-cemento
Manto in tegole e in lastre di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto
Muratura intonacata
Non rilevato
Laterizio intonacato
Legno, vetri doppi
Legno
Piastrille
Stufa a legno
Tradizionale
Boiler elettrico per acqua calda
Tradizionale
Presente
Climatizzatore
N/d
Non rilevate
Intonaco tinteggiato
PT - P1



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



Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad un fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra, internamente composto da cucina, soggiorno, quattro stanze ed un bagno. Completano la proprietà, un locale di sgombero, cantina, locale di sgombero/fienile, box auto e locali accessori composti da ripostiglio, wc, legnaia e due locali di sgombero. Esternamente l'abitazione è dotata di un balcone e di un cortile esterno comune. Ad oggi i beni risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

All'abitazione si accede direttamente dall'ingresso su corte comune. In atto di provenienza è riportato l'accesso per carico e scarico dalla strada delle Bradelle.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati. In particolare:

- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate
- Copertura: tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole e in lastre di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto
- Canali di gronda, pluviali e lattoneria: in lamiera preverniciata
- Serramenti esterni: finestre in legno con vetri doppi
- Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle
- Impianto di riscaldamento con stufa a legna, e boiler elettrico per acqua calda
- Climatizzatore

L'immobile è stato realizzato nei primi anni 70, e ad oggi si presenta in discreto stato di manutenzione. Il livello delle finiture è adeguato alla tipologia dell'immobile.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

Terreni

Fabbricati

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 66

Subalterni: 1, 2

Confini

Indicare i confini catastali

Nord: Mappale 162

Sud: Mappale 161

Est: Mappale 164

Ovest: Mappale 162

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno



Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo

12/10/2023

Desunto graficamente da:



Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)



Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale:

abitazione al PT

m² 68,00

abitazione al P1

m² 81,00



Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. commerciale
Locali accessori PT	m ² 147,00	15 %	m ² 22,05
Box auto PT	m ² 30,00	50 %	m ² 15,00
Loc. sgombero e cantina PT	m ² 95,00	30 %	m ² 28,50
Portico al PT	m ² 42,00	30 %	m ² 12,60
Corte comune al PT	m ² 1.168,00	2 %	m ² 23,36
Fienile Loc. sgombero al P1	m ² 113,00	15 %	m ² 16,95
Balcone al P1	m ² 4,00	30 %	m ² 1,20

Superficie commerciale

m² 268,66



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'abitazione è caratterizzata dalla presenza finiture ed accessori che si presentano in mediocre stato di manutenzione.





Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Piano terra e primo piano

Ascensore



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



N. servizi

- 2
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico



Vetustà del bagno

Vetustà non rilevata



Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà: non rilevata.
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Termoautonomo
- Alimentazione:
- metano
- stufa a legna
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente :
- Assente
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà non rilevata

Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____





- Elettrico
 - Idraulico
 - Antifurto
 - Pannelli solari (fotovoltaico)
 - Impianto geotermico
 - Domotica
- Assente
 - Presente : Vetustà non rilevata
 - Assente
 - Presente : Vetustà non rilevata.
 - Assente
 - Presente: Vetustà non rilevata
 - Assente
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente
 - Presente : Vetustà (anni) _____
 - Assente



- 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



- Inquinamento**
- Immobile predisposto ad impianto di climatizzazione.
 - Atmosferico
 - Assente
 - Presente
 - Acustico
 - Assente
 - Presente
 - Elettromagnetico
 - Assente
 - Presente
 - Ambientale
 - 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

Altro



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

- Licenza o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia Inizio Attività (DIA)
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Dichiarazione Fine Lavori
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità



- Presente
 Assente

Indicare la documentazione visionata: Licenza di Costruzione prot.n. 1637 R.C. n. 207 del 28/06/1972;
Concessione gratuita per opere edilizie prot.n. 1240 R.C. n. 241 del 11/08/1981;
Concessione gratuita per opere edilizie prot.n. 2959 R.C. n. 40/92 del 14/10/1992.

Fonte documentazione visionata: Atto di Provenienza

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 04/12/2023



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato



Convenzione Urbanistica No



ASTE GIUDIZIARIE
Cessioni diritti edificatori

- Si
 No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- ASTE GIUDIZIARIE**
 No
 Si se Si quali:

Vincoli ambientali

- No
 Si se Si quali

ASTE GIUDIZIARIE
Vincoli paesaggistici

- ASTE GIUDIZIARIE**
 No
 Si se Si quali

Altro: l'immobile si trova nella zona urbanistica: Aree agricole produttive

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Enrico Bulferetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 2342, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bedizzole ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto edilizio approvato con Concessione gratuita per opere edilizie prot.n. 1240 R.C. n. 241 del 11/08/1981, si rileva che: è stata realizzata una parete interna ai locali accessori per formare un locale di sgombero e modificate alcune aperture, realizzata una tramezza nel bagno del primo piano, è stata spostata una porta nel box auto e chiusa relativa finestra interna, modificata un'apertura nel locale di sgombero, modeste differenze di altezza interna in alcuni locali. Si rileva una non precisa rappresentazione dello stato autorizzato nella Concessione n. 241 del 11/08/1981, che nell'interpretazione del sottoscritto, condivisa anche con il Tecnico Comunale, non inficia la validità amministrativa della stessa. Infine si segnala che nella corte comune è stato realizzato un fabbricato non oggetto di valutazione. Di tale immobile non è stata evidentemente verificata la conformità edilizia.

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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: circa € 3.000,00

Note: trattasi complessivamente di modifiche di lieve entità.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al catasto fabbricati:

Abitazione: Sezione urbana NCT_ foglio 2_ mappale 66, sub. 1, piano T-1, cat.A/3, cl.3, consistenza vani 9
Rendita Euro 390,44

Autorimessa: Sezione urbana NCT_ foglio 2_ mappale 66, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.3, consistenza 26 mq
Rendita Euro 30,88

Elenco documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 28/09/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Enrico Bulferetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 2342, 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:

dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva che è stata realizzata una tramezza nel bagno del primo piano, è stata spostata una porta nel box auto e chiusa relativa finestra interna, modificata un'apertura nel locale di sgombero, modeste differenze in altezza in alcuni locali. Si rileva che il box auto nella relativa pratica edilizia è definito portico. Infine si segnala che nella corte comune è stato realizzato un fabbricato non oggetto di valutazione. Tale immobile non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: circa € 1.000,00

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto :	Vendita immobiliare
- Notaio :	Ugo Nicoli
- Data atto :	09/02/1992
- Repertorio :	25948
- Fascicolo :	6382
- Estremi Registrazione :	n/d
- Estremi Trascrizione :	n/d

Titolo di provenienza

Quota di proprietà



Intera [1/1]

Parte: indicare la quota [___/___]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto



No

Si se Si indicare il nominativo _____

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo _____





Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo : servitù di carico e scarico

apparenti: si presume la servitù di accesso del fabbricato realizzato nella corte comune, e non oggetto di valutazione



Vincoli

No

Si: si segnala la destinazione urbanistica dell'immobile come fabbricato rurale, che dovrà essere utilizzato a servizio dell'attività agricola



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 dall'esecutato

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

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata :

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata :

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:





Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

_ Si segnala la destinazione urbanistica dell'immobile come fabbricato rurale, che dovrà essere utilizzato a servizio dell'attività agricola.

_ ONERI DI NATURA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come già evidenziato, sono presenti alcune difformità edilizie/urbanistiche e catastali che dovranno essere regolarizzate.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

I dati riportati sono provenienti dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in data 29/08/2023 a Napoli.

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

_ Verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 07/08/2023 ai nn. 36277/25390

_ Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 09/12/2019 ai nn. 54536/9681

_ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 17/06/2011 ai nn. 26077/5670

_ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 08/11/2010 ai nn. 46092/11547

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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

NON RILEVATE

Condizioni limitative



Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico
NON RILEVATE



Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

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

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



Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. 3 comparabili
 Sistema di Stima
 MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 Sistema di ripartizione
 Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
 Capitalizzazione finanziaria
 Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili così identificati catastalmente:

Catasto fabbricati:

Abitazione: Sezione urbana NCT_ foglio 2_ mappale 66, sub. 1, piano T-1, cat.A/3, cl.3, consistenza vani 9
Rendita Euro 390,44

Autorimessa: Sezione urbana NCT_ foglio 2_ mappale 66, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.3, consistenza 26 mq
Rendita Euro 30,88

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione del bene immobile, la sua ubicazione, la sua consistenza catastale, la destinazione d'uso e l'utilizzo della unità immobiliare.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

__ della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;

__ del periodo di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;



delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione interna, della posizione e della tipologia;

Si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona attraverso l'analisi del listino dei valori degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed attraverso l'indagine di mercato svolta sul posto e sui principali siti di vendite immobiliari.

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato, tenuto conto degli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione di seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 300,00 €/mq

L'unità immobiliare oggetto di presente perizia, viene così valutata:

Considerata la superficie commerciale complessiva, come sopra calcolata ed arrotondata, pari a mq. 310 ne consegue che **il più probabile Valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

$$269 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 80.700,00 \text{ €}$$

Arrotondato € 80.000,00 (ottantamila euro)

Con riferimento alla vendita forzata dell'immobile in oggetto, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing si ritiene possibile ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Consegue che **il più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene quantificato in:

$$(\text{€ } 80.000,00 \times 0.80) \text{ €} = 64.000,00 \text{ €}$$

Arrotondato € 64.000,00 (sessantaquattromila euro)

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Pratiche edilizie
3. Estratto PGT
4. Estratto mappa, Visure storiche e schede catastali
5. Certificati di residenza e stato civile dell'esecutato

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Enrico Bulferetti**

Iscritto all'Ordine/Albo: **Ordine Architetti della prov. di Brescia, n. 2342**

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: 12/12/2023

