

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. 564 / 2023

Giudice delegato:

Dott. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore procedente:

BCC NPLS 2020 S.R.L. (MANDANTE)
Con sede in via Vittorio Alfieri 1
Conegliano (TV)
C.F. 05098890261
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA)
Con sede in viale dell'agricoltura 7,
Verona
C.F. 00390840239

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Luigi Ferri
C.F. FRRLGU53B16B157J
E mail luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Mauro Tinti
Via Costituzione 22, 25038 Rovato (BS)
CF TNTMRA54S12B157P
Tel 0307721971

Mail maurotinti@libero.it
Pec mauro.tinti@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1279

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	26/03/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	09/04/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione:	22/08/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	02/10/2024

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via De Gasperi n.5, comune di Isorella, provincia di Brescia.

Descrizione sintetica:

L'oggetto della presente stima è un appartamento trilocale ubicato al piano secondo di un condominio piuttosto esteso e composto da 18 unità abitative che era originariamente adibito a casa di riposo.

Al piano terra del complesso immobiliare sono presenti autorimesse e cantine, i due piani superiori sono occupati da appartamenti a cui si accede tramite 5 corpi scala.

L'alloggio di circa 80 m² lordi e balcone di 20 m², è dotato di un box auto al piano terra di circa 16 m² e di cantina in vano distinto con superficie pari a 17 m².

L'appartamento al piano secondo è composto da:

- Soggiorno con cucina,
- disimpegno,
- servizio igienico,



- due camere da letto,
- ripostiglio.



Al piano terra l'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune, tramite vano scala comune che serve 6 alloggi ed è direttamente collegato al corridoio su cui si distribuiscono le cantine e i box auto.

La corte comune è accessibile tramite cancellino pedonabile e cancello carraio che si attestano su pubblica via, confina direttamente con un parco comunale.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con tapparelle in pvc.

Nel soggiorno è posizionata una stufa a legna mentre negli altri locali non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, è presente uno split per la climatizzazione nel corridoio.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta pessimo.

Identificativi catastali

I beni oggetto della presente perizia sono censiti catastalmente come segue:

Identificazione catastale

- Comune Censuario: **Isorella**
- Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- Identificativo: **foglio 11 mappale 163 sub 520 appartamento e cantina
foglio 11 mappale 163 sub 529 autorimessa**

Quota di proprietà

Gli immobili sono di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: l'immobile si presenta allo stato attuale come un unico appartamento con un unico accesso.

Allo stato attuale, la divisibilità dell'immobile non sembra possibile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale

Si No

Conformità edilizia

Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si abitazione dell'esecutato

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si





Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
4.2	Rispondenza catastale	13
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	14
6.	Analisi estimativa	15
6.	Riepilogo dei valori di stima	16
7.	Dichiarazione di rispondenza	18
8.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	19
9.	Bibliografia.....	20



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il primo approccio alla valutazione dell'immobile oggetto di stima è stato di tipo Catastale, ovvero caratterizzato dalla ricerca delle schede catastali effettuata nel giorno 15 nel mese di aprile 2024 e da un'osservazione dettagliata dei reperti aerofotogrammetrici a disposizione.

Tale prima fase conoscitiva è stata accompagnata da uno studio di tipo cartografico e urbanistico, eseguito in data 16 aprile 2024, in cui si è individuato l'immobile oggetto di stima nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in cui l'immobile è inserito e si sono analizzati vincoli ambientali, urbanistici e le norme tecniche di attuazione per l'ambito territoriale a cui l'immobile appartiene.

Il sopralluogo è stato programmato per il giorno 14 maggio 2024 ma l'esecutato non si è presentato e non si è potuto procedere con l'accesso all'immobile.

Si è fissato, quindi, un secondo sopralluogo in data 21 maggio 2024 e in tale occasione si è proceduto con l'accesso e sono stati visitati gli immobili oggetto della presente stima, si è eseguito un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si sono prodotti reperti fotografici di tutte le stanze e si sono rilevate le principali misure geometriche dell'appartamento, prendendo nota del grado di finitura e manutenzione e della presenza e qualità di impianti e servizi.

In data 4 giugno 2024 si è fatta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, di copia di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto per la quale si è ricevuta risposta il 5 giugno 2024.

In data 23 aprile 2024 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile al fine di confrontare lo stato di fatto con quanto autorizzato; le pratiche sono state visionate in data 21 maggio 2024.

In data 4 giugno 2024 si è fatta richiesta di copia dell'atto di compravendita dell'immobile che è stato ritirato presso il notaio in data 18 luglio 2024.

In data 6 giugno 2024 si è acquisito estratto di matrimonio dell'esecutato.

A seguito di approfondite ricerche si è constatato che l'immobile in oggetto è privo di amministratore condominiale.

Concluse le fasi necessarie a reperire tutte le informazioni utili alla valutazione, si è proceduto con la fase di stima vera e propria dell'immobile che si è basata sul calcolo delle superfici e delle volumetrie, sulla stima del valore di mercato, sull'analisi dello stato attuale dell'immobile, ma anche sulle potenzialità future dello stesso.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

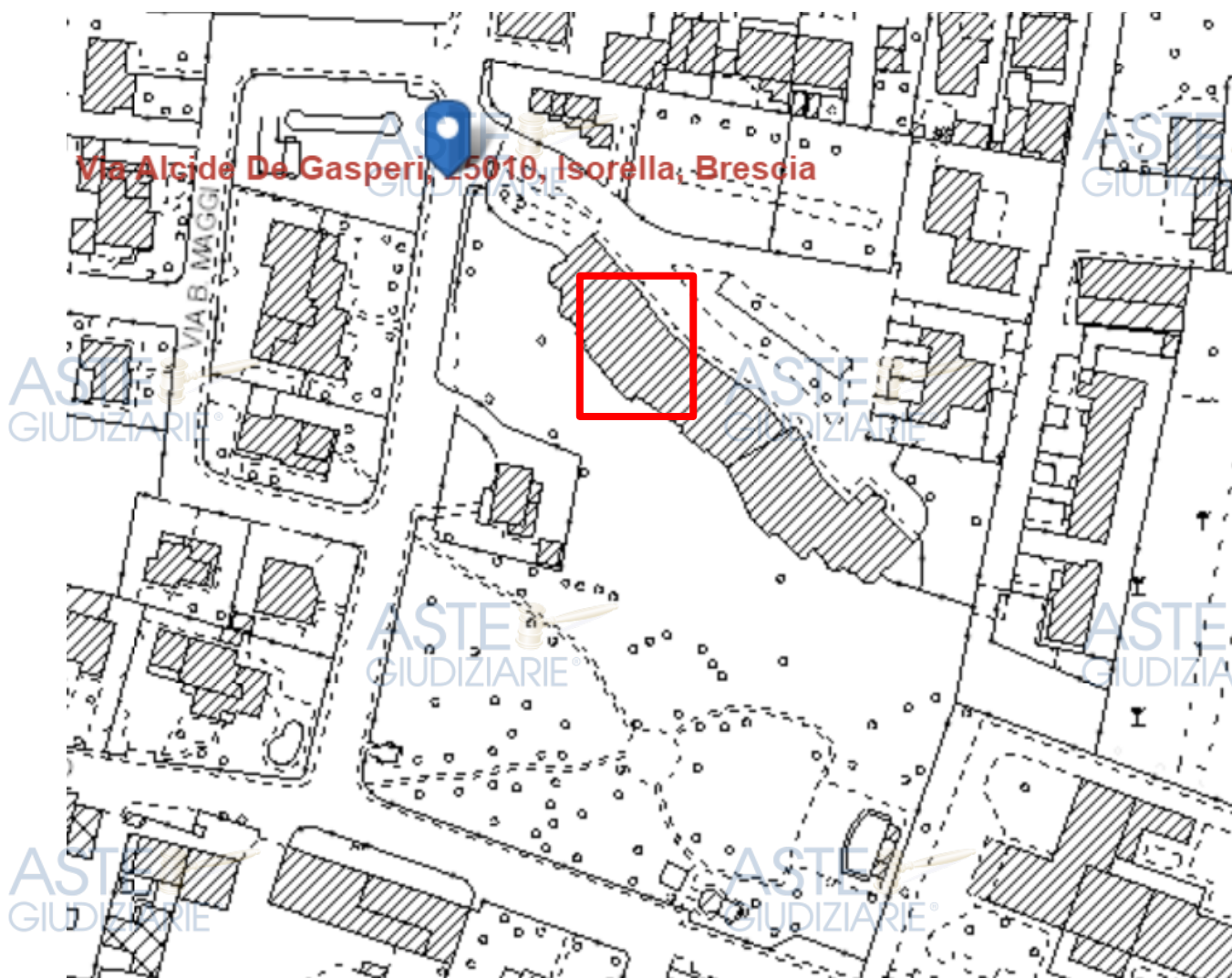
- Provincia: Brescia
- Comune: Isorella
- Via De Gasperi, 5



Fotografia area da Google Maps



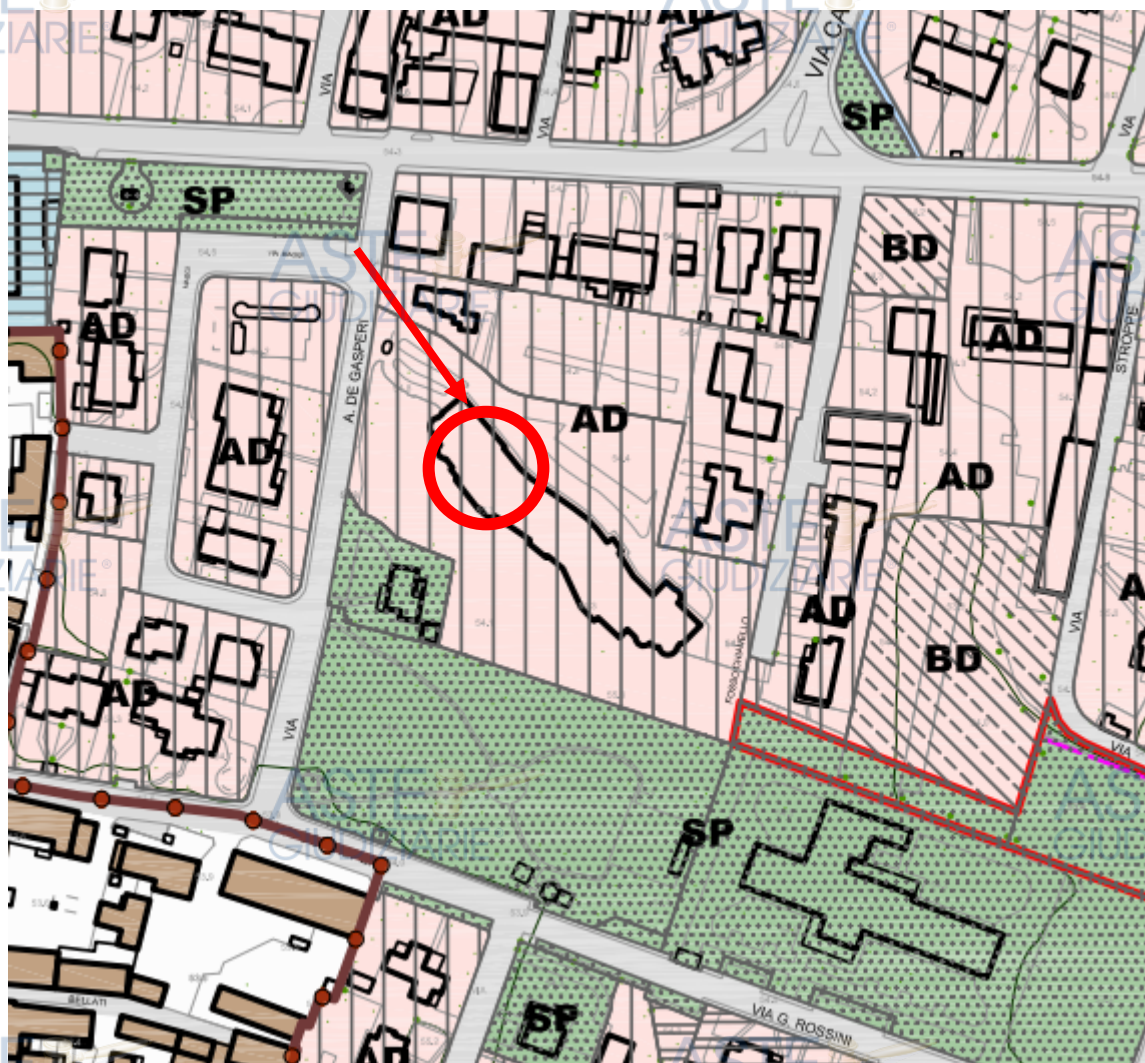
Mappe geografiche



Estratto mappa da Provincia di Brescia, Datawarehouse geografico

□ Destinazione urbanistica dell'immobile

Dagli atti dello strumento urbanistico vigente nel Comune dove sono situati gli immobili si evince che il fabbricato è situato in Ambito residenziale consolidato ad alta densità.



Estratto mappa da PGT, Piano delle regole, PR 3.2

❑ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato usato, ovvero realizzato da più di 10 anni e normalmente utilizzato e in sufficiente stato di manutenzione, in condominio.

❑ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Condominio - edificio plurifamiliare.

❑ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Appartamento trilocale.

❑ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Struttura in elevazione: muratura e cemento armato

Solai: latero-cemento

Murature perimetrali: laterizio

Infissi esterni: alluminio e vetrocamera

Infissi interni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto riscaldamento: assente/stufa a legna

Impianto elettrico: sottotraccia
Impianto climatizzazione: presente
Altri impianti: no
Allaccio fognatura: si
Fonti rinnovabili: no
Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiatura
N. totale piani: 3 fuori terra

Dimensione: l'immobile in oggetto ha dimensioni medie rispetto ad altri trilocali con la stessa localizzazione, destinazione d'uso e appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Caratteri domanda ed offerta

Lato acquirente: privato

Lato venditore: privato

Forma di mercato

La forma di mercato per l'immobile oggetto di stima è la concorrenza monopolistica ristretta, ovvero esistono numerosi offerenti e pochi compratori e il prodotto è differenziato per localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Il venditore subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

Filtering

- nullo
- up
- down

Fase del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare si trova in una fase di recessione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica:

L'oggetto della presente stima è un appartamento trilocale ubicato al piano secondo di un condominio piuttosto esteso e composto da 18 unità abitative che era originariamente adibito a casa di riposo.

Al piano terra del complesso immobiliare sono presenti autorimesse e cantine, i due piani superiori sono occupati da appartamenti a cui si accede tramite 5 corpi scala.

L'alloggio di circa 80 m² lordi e balcone di 20 m², è dotato di un box auto al piano terra di circa 16 m² e di cantina in vano distinto con superficie pari a 17 m².

L'appartamento al piano secondo è composto da:

- Soggiorno con cucina,
- disimpegno,
- servizio igienico,
- due camere da letto,



- ripostiglio.

Al piano terra l'ingresso all'appartamento avviene dalla corte comune, tramite vano scala comune che serve 6 alloggi ed è direttamente collegato al corridoio su cui si distribuiscono le cantine e i box auto.

La corte comune è accessibile tramite cancellino pedonabile e cancello carraio che si attestano su pubblica via, confina direttamente con un parco comunale.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con tapparelle in pvc.

Nel soggiorno è posizionata una stufa a legna mentre negli altri locali non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, è presente uno split per la climatizzazione nel corridoio.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta pessimo.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: **Isorella**
- Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- Identificativo: **foglio 11 mappale 163 sub 520 appartamento e cantina
foglio 11 mappale 163 sub 529 autorimessa**

Confini lotto

- Nord: altra unità immobiliare
- Sud : corte comune/cielo libero
- Est : altra unità immobiliare
- Ovest: altra unità immobiliare

Consistenza

Desunto da rilievo geometrico e graficamente da:

- Planimetria catastale
- Rilievo delle principali misure interne degli edifici
- SEL- Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato secondo quanto desunto da schede catastali e misurazioni effettuate in loco.



Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	80,00	100%	80,00
balconi/portico	20,00	25%	5,00
autorimessa	16,00	55%	8,80
cantina	17,00	30%	5,10
TOTALE			98,90

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: **piano secondo**

Ascensore

Presente

Assente

N. servizi

Wc 1

Lavabo 1

Bidet 1

Doccia 1

Doccia con idromassaggio

Vasca

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente (stufa a legna soggiorno)

Condizionamento

Presente (1 split corridoio)

Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Idraulico

Presente

Assente

Antifurto

Presente

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)



- Presente
- Assente

Impianto geotermico

- Presente
- Assente

Domotica

- Presente
- Assente

Manutenzione fabbricato

- Minimo
- Medio
- Massimo

Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
- Medio
- Massimo

Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

- 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

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

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

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Documentazione visionata :

- DIA n. 28/2000
- Comunicazione Inizio Lavori 16/06/2000 prot. 3449

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Pgt vigente, approvato in data 28/11/2017 con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 49, adottato in data 28/07/2017 con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 32.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: non si evidenziano vincoli urbanistici

4.2 Rispondenza catastale



Immobili identificati in mappa come segue:

- Comune Censuario: **Roncadelle**
- Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- Identificativo: **foglio 11 mappale 163 sub 520 appartamento e cantina
foglio 11 mappale 163 sub 529 autorimessa**

Documentazione visionata dal sito web dell'agenzia delle entrate: schede catastali, visure catastali, elaborato planimetrico.

Date verifica catastale 15/04/2024

Conformità catastale:

La scheda catastale dell'appartamento non risulta conforme alla situazione attuale e a quanto depositato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Isorella.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà
- Usufrutto:
- Nuda proprietà:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato : residenza dell'esecutato.

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta gravata nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 3669 del 31/03/2006 favore: BCC AGROBRESCIANO con sede in Ghedi domicilio eletto: Piazza Roma n. 17, Ghedi, contro: OMISSIS per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 capitale durata anni 15 derivante da mutuo Fondiario atto Notaio Lesandrelli Francesco, notaio in Brescia del 23/03/2006 rep. 87867/26059.

- Ipoteca Legale n. 4634 del 25/052009 favore: Equitalia Esatri spa con sede in Milano (domicilio eletto via Cefalonia n.49, Brescia), contro: OMISSIS per € 27.918,62 di cui € 13.959,31 capitale derivante da Ipoteca legale atto Equitalia Esatri spa con sede in Milano del 07/08/2009 rep. 6463.
- Ipoteca Giudiziaria n. 8033 del 15/11/2016 favore: BCC AGROBRESCIANO con sede in Ghedi (domicilio eletto Avv. Luigi Ferri via Solferino n.23, Brescia, contro: OMISSIS per € 13.000,00 di cui € 8.380,85 capitale derivante da Decreto Ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del 18/07/2016 rep. 1809.
- Ipoteca Giudiziaria n. 8713 del 05/12/2017 favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA con sede in Sondrio domicilio eletto: Piazza Garibaldi n. 16, Sondrio contro: OMISSIS per € 10.000,00 di cui € 5.230,27 capitale derivante da Decreto Ingiuntivo atto Tribunale di Brescia de 13/07/2017 rep. 4715.
- Pignoramento immobiliare n. 2178 del 23/01/2024 favore: BCC NPLS 2020 SRL sede in Conegliano, CF 05098890261: Richiedenti: Avv. Luigi Ferri via Solferino, 23 Brescia) contro: OMISSIS Pubblico Ufficiale: UNEP Ufficiali Giudiziari di Brescia, in data 29/12/2023 rep. 11107.

6. 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”**.

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.”

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

6. Riepilogo dei valori di stima

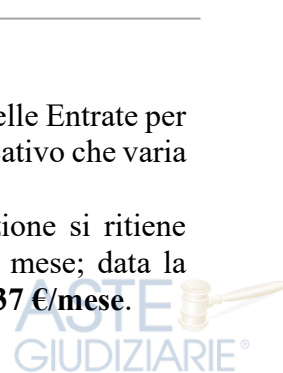
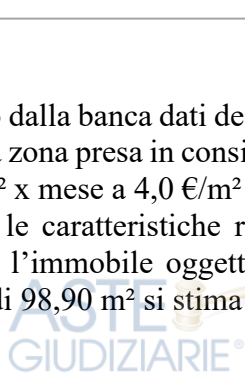
Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato **71.400,00 €**.
(vedasi analisi estimativa allegato I).



Valore locativo

Secondo quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per un immobile situato nella zona presa in considerazione si può considerare un valore locativo che varia da un minimo di 3,3 €/m² x mese a 4,0 €/m² x mese.

Prese in considerazione le caratteristiche riportate nel presente rapporto di valutazione si ritiene congruo considerare per l'immobile oggetto di stima un valore pari a 3,30 €/m² x mese; data la superficie commerciale di 98,90 m² si stima il **valore locativo dell'immobile in 326,37 €/mese.**



7.7 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Ing. Tinti Mauro

Iscritto all'Ordine/Albo:

degli ingegneri di Brescia n. 1279

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.

È 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 22/08/2024

8.7 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- I. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
- II. **Elaborati fotografici**
- III. **Schede catastali**
- IV. **Estratto PGT**
- V. **Estratto di matrimonio**
- VI. **Verifica presenza contratti di affitto**
- VII. **Atto di compravendita**



9.7 Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione 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



ALLEGATO I

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

1. Premessa

Data la presenza di recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto congruo procedere con la valutazione del valore di mercato con il metodo del confronto, Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodologia estimativa consente di ricavare il valore di un immobile paragonando le sue caratteristiche tecniche ed economiche con quelle di altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e compravenduti in tempi recenti rispetto alla data di stima.

Il procedimento si basa sul concetto per cui il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui lo ha già determinato per immobili simili, partendo dal presupposto che un compratore non sarebbe disposto a pagare per quell'immobile una cifra più alta rispetto a quella che pagherebbe per uno ad esso equivalente.

Il risultato sarà tanto più verosimile quanto sarà maggiore il numero delle transazioni recenti rilevate, si considera soddisfacente la comparazione con tre o quattro immobili simili.

Una volta compilata la tabella dei dati relativa a tutte le caratteristiche che si intendono prendere in considerazione, in relazione ai vari immobili di paragone e al soggetto della stima, si calcolano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari stesse, che consistono in aggiustamenti del prezzo a cui l'immobile è stato compravenduto.

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di vendita al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; il prezzo marginale, inoltre, sarà nullo nel caso in cui la caratteristica non vari o la sua variazione non produca effetti sul prezzo di vendita.

Una volta completata questa operazione fondamentale è possibile pervenire alla stima vera e propria del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il metodo del Market Comparison Approach si articola, quindi, nelle seguenti fasi, essenziali per un corretto svolgimento del processo di stima:

- l'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- la rilevazione dei dati immobiliari completi degli immobili selezionati come termine di paragone;
- la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare significative per la determinazione degli aggiustamenti al prezzo di vendita;
- la compilazione della tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima;
- l'analisi dei prezzi marginali;
- la redazione della tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

2. Stima del valore di mercato

2.1 Descrizione degli immobili di confronto

Sulla base di quanto rilevato e argomentato nel rapporto di valutazione è possibile individuare, all'interno del segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di stima, tre immobili comparabili, compravenduti nell'arco degli otto mesi precedenti alla data di stima.

Si riportano di seguito i dati immobiliari principali necessari a caratterizzare correttamente i tre comparabili scelti.

Comparabile A:

Appartamento trilocale ubicato al piano terra di palazzina residenziale con giardino privato da 60 m², porticato di ingresso di 40m² che conduce ad una abitazione da 80 m² composta da soggiorno con cucina a vista, bagno, disimpegno e 2 camere da letto.

Al piano interrato è dotato di box auto doppio da 35 m² in autorimessa condominiale; lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Prezzo di compravendita 122.000 €.

Comparabile B:

Appartamento trilocale che si sviluppa al piano primo di condominio composta da soggiorno, cucina abitabile, una camera da letto, 1 bagno per una superficie di 85 m².

Dotato di autorimessa da 15 m² al piano terra.

Lo stato di manutenzione è buono.

Prezzo di compravendita 108.000 €.

Comparabile C:

Trilocale al piano primo con superficie totale di 75 m² e balconi da 20 m².

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto e un bagno.

Al piano interrato è presente un box auto da 15 m².

Ottimo stato di manutenzione.

Prezzo di compravendita 116.000 €.

2.2 Compilazione della tabella dei dati

A seguito di un'accurata scelta delle caratteristiche da considerare, per ogni immobile comparabile e per il soggetto della presente stima immobiliare, si procede alla compilazione della tabella dei dati.

I parametri considerati sono la data di compravendita espressa in mesi antecedenti alla presente stima, il valore della superficie principale espresso in metri quadrati, la superficie del cortile di pertinenza e dei balconi espressa in metri quadrati, la superficie delle cantine e delle autorimesse espressa in metri quadrati, il livello del piano a cui si trova l'immobile e lo stato di manutenzione degli immobili.

STATO DI MANUTENZIONE	
1	scarso
2	sufficiente
3	buono
4	ottimo

2.3 Analisi dei prezzi marginali

Per l'analisi dei prezzi marginali si considerano i rapporti mercantili, espressi spontaneamente dal mercato, relativi alle caratteristiche prese in considerazione.

Per quanto riguarda la data il rapporto mercantile è necessario per esprimere l'incremento o decremento dei prezzi nel tempo trascorso dalla compravendita dei comparabili e la data della presente valutazione; si considera poi il rapporto tra la superficie principale e quella dei balconi, delle autorimesse e delle cantine di pertinenza, la variazione del prezzo di vendita in base al livello di piano, il costo della manutenzione per passare da uno stato manutentivo all'altro.

TABELLA DATI				
CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
prezzo totale (PRZ)	€ 122 000,00	€ 108 000,00	€ 116 000,00	
data (DAT)	3	8	4	0
sup.princ. (SUP)	80	85	75	80
autorimessa (AUT)	35	15	15	16
cantina (CAN)	0	0	0	17
livello di piano (LIV)	0	1	1	2
stato manutenzione (STM)	3	3	4	1
balconi/portico (BAL)	40	15	20	20
cortile (COR)	60	0	0	0

RAPPORTI MERCANTILI	
INFORMAZIONE	IMPORTO
p (dat)/PRZ	0,01
p (CAN)/P (SUP)	0,3
p (AUT)/ p (SUP)	0,55
p (LIV)/PRZ	0,005
costo manutenzione	€ 15 000,00
P(BAL)/P(SUP)	0,25
P(COR)/P(SUP)	0,1

Una volta individuati tali rapporti è possibile calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, ovvero la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo del comparabile in esame per il rapporto fra il rapporto mercantile della data ed i mesi dell'anno. (12)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato da:

$$p(SUP) = \frac{P}{S + \pi_{aut}S_{aut} + \pi_{can}S_{can} + \pi_{bal}S_{bal} + \pi_{cor}S_{cor}}$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

S = superficie principale del comparabile in esame;

π_{aut} = rapporto mercantile della superficie autorimessa/superficie principale;

S_{aut} = superficie dell'autorimessa di pertinenza del comparabile in esame.

π_{can} = rapporto mercantile della superficie cantina/superficie principale;

S_{can} = superficie della cantina del comparabile in esame.

π_{bal} = rapporto mercantile della superficie balconi/superficie principale;

S_{bal} = superficie dei balconi del comparabile in esame;

π_{cor} = rapporto mercantile della superficie cortile/superficie principale;

S_{cor} = superficie del cortile del comparabile in esame;

Si userà per la valutazione il prezzo marginale più basso tra quello dei tre comparabili presi in considerazione, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Il prezzo marginale dei balconi, delle cantine e delle autorimesse e del cortile è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavata:



$$p(\text{AUT}) = p(\text{SUP}) * \pi_{aut}$$

$$p(\text{CAN}) = p(\text{SUP}) * \pi_{can}$$

$$p(\text{BAL}) = p(\text{SUP}) * \pi_{bal}$$

$$p(\text{COR}) = p(\text{SUP}) * \pi_{cor}$$

Il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile e si calcola diversamente in base alla posizione dell'immobile da valutare rispetto a quella degli immobili di confronto:

- nel caso in cui il comparabile si trovi allo stesso piano o ad un piano inferiore rispetto all'immobile da valutare il prezzo marginale sarà dato da:

$$i. \quad p(\text{LIV}) = P * k$$

- nel caso in cui il comparabile si trovi ad un piano superiore rispetto all'immobile da valutare il prezzo marginale sarà dato da:

$$ii. \quad p(\text{LIV}) = P * \frac{k}{1+k}$$

Dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

k= rapporto mercantile.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro, come indicato nella tabella dello stato di manutenzione con i relativi nomenclatori.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p (DAT)	101,67	90,00	96,67
p (SUP)	1058,57	1113,40	1314,45
p (AUT)	582,21	582,21	582,21
p (CAN)	317,57	317,57	317,57
p (LIV)	610,00	540,00	580,00
p (STM)	€ 15 000,00	€ 15 000,00	€ 15 000,00
p (BAL)	264,64	264,64	264,64
p (COR)	105,86	105,86	105,86

2.4 Tabella di valutazione e valore di stima

In base ai prezzi marginali calcolati è ora possibile compilare la tabella di valutazione dove, per ogni caratteristica presa in considerazione, si ricaveranno gli aggiustamenti al prezzo iniziale di vendita dei tre comparabili.

Per ogni caratteristica si sottrarrà alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola poi per il prezzo marginale corrispondente; in questo modo, sommando e sottraendo i valori ricavati, sarà possibile calcolare i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	COMP. C
prezzo	€ 122 000,00	€ 108 000,00	€ 116 000,00
data	-€ 305,00	-€ 720,00	-€ 386,67
sup. principale	€ -	-€ 5 292,84	€ 5 292,84
autorimessa	-€ 11 062,04	€ 582,21	€ 582,21
cantina	€ 5 398,70	€ 5 398,70	€ 5 398,70
livello di piano	€ 1 220,00	€ 540,00	€ 580,00
stato di manutenzione	-€ 30 000,00	-€ 30 000,00	-€ 45 000,00
balconi	-€ 5 292,84	€ 1 323,21	€ -
cortile	-€ 6 351,41	€ -	€ -
prezzi corretti	€ 81 958,82	€ 79 831,28	€ 82 467,09

Un test di verifica utile a controllare l'attendibilità dei prezzi corretti così calcolati si basa sul calcolo della divergenza percentuale assoluta D, che deve risultare inferiore al 5%:

$$D = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} * 100 < 5\%$$

$$D = \frac{82.467,09 - 79.831,28}{79.831,28} * 100 = 3,30 \%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$V = \frac{81.958,82 + 79.831,28 + 82.467,09}{3} = 81.419,06 \text{ €}$$

Calcolando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima secondo i rapporti mercantili sopra considerati si ottiene un valore di:

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	80,00	100%	80,00
balconi/portico	20,00	25%	5,00
autorimessa	16,00	55%	8,80
cantina	17,00	30%	5,10
		TOTALE	98,90

Il valore dell'immobile, pari a **81.419,06 €**, stimato con il metodo del Market Comparison Approach, equivale a 823,25 €/m² di superficie commerciale.

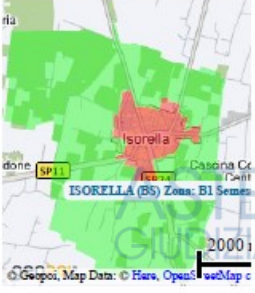
Tale valore è più basso di quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per un immobile in stato conservativo normale situato nella zona presa in considerazione, riporta valori da un minimo di 930 €/m² ad un massimo di 1100 €/m².

Considerando il pessimo stato conservativo dell'immobile oggetto si ritiene coerente che il valore calcolato per unità di superficie sia minore di quello riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

genzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

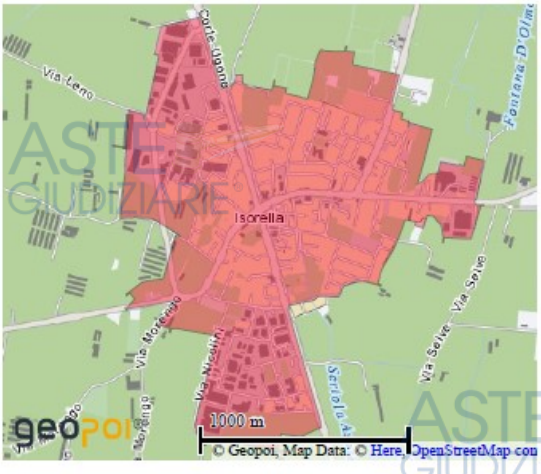
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: BRESCIA
Comune: ISORELLA
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1100	L	3,3	4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1450	L	3,7	4,7	N
Autorimesse	Normale	570	710	L	2,2	2,9	N
Box	Normale	630	790	L	2,3	3,1	N
Posti auto coperti	Normale	440	540	L	1,5	2,1	N
Posti auto scoperti	Normale	325	420	L	1,2	1,4	N
Ville e Villini	Normale	1000	1300	L	3,7	4,5	N

[Stampa](#) [Legenda](#)



3. Deprezzamenti

Come argomentato ed esposto nel presente rapporto di valutazione si è riscontrata la necessità di un aggiornamento delle schede catastali dell'immobile poiché non risultano conformi allo stato di fatto e a ciò che è dichiarato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Isorella.

Si stima, quindi, il costo della pratica di aggiornamento catastale in **1.000 €**.

Nell'appartamento, nel box auto e nella cantina, inoltre, si è rilevata la presenza di una notevole quantità di rifiuti e sporcizia che dovranno essere rimossi procedendo anche ad una sanificazione dell'immobile.

Si stima, quindi, il costo dello smaltimento di rifiuti e sanificazione degli ambienti in **1.000 €**.

Infine, si ritiene congruo deprezzare il valore dell'immobile a causa della mancanza di un impianto di riscaldamento a norma.

Si stima, quindi, il costo per la realizzazione di un impianto di riscaldamento in **8.000 €**.

A fronte di tali verifiche si deprezza il valore dell'immobile a **71.419,06 € arrotondato a 71.400,00 €**.

ALLEGATO II
Elaborati fotografici



Figura 1: vista esterno



Figura 2: vista esterno





Figura 3: vista esterno



Figura 4: vista esterno





Figura 5: soggiorno-cucina



Figura 6: soggiorno-cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

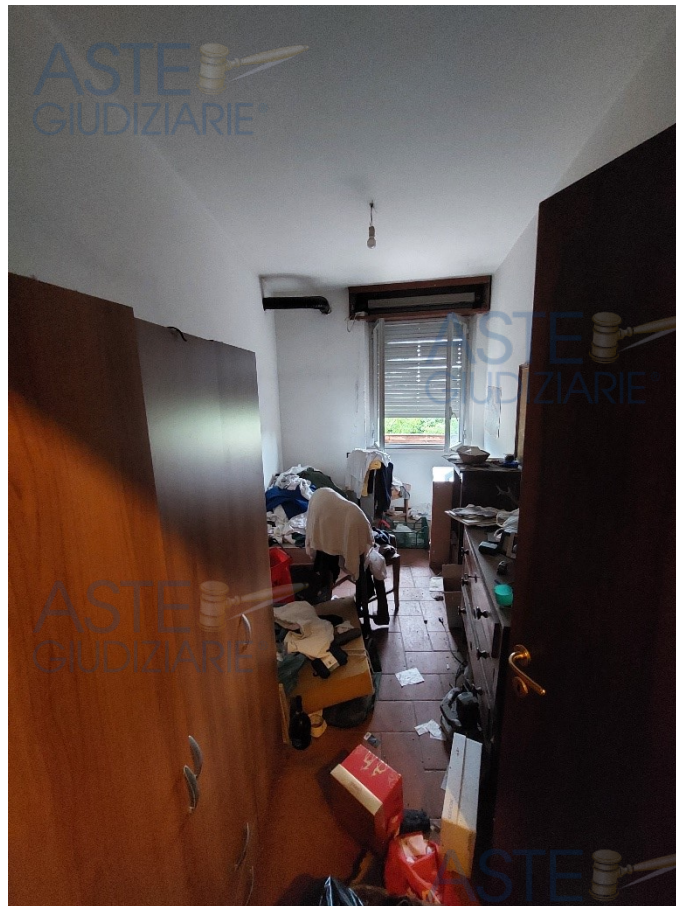
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 7: corridoio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 8: vista camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

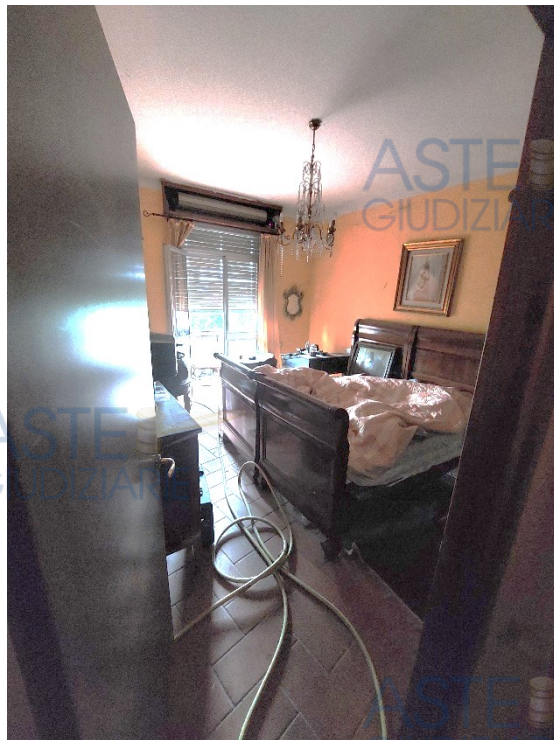
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 9: vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 10: vista camera da letto





Figura 11: ripostiglio



Figura 12: vista balcone





Figura 13: vista box auto



Figura 14: vista cantina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 15: vista scala comune

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 16: vista corridoio accesso cantine





ALLEGATO III Schede catastali

Data presentazione: 12/08/1997 - Data: 15/04/2004 - n. T361056 - Richiedente: TINTI MAURO S.P.A.

MODULARIO P. rig. rand. 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.	MOD. BR (CEU)
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)		LIRE 250	
Planimetria di u.i.u. in Comune di ISORELLA		via DE GASPERI CIV.....	
<p>PIANTA PIANO TERRA 1:200</p>			
<p>PIANTA PIANO SECONDO 1:200</p>			
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Ultima planimetria in esecuzione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal DOTT. ARCH. SERAFINI PAOLO (Titolo, cognome e nome)	
Data presentazione: 12/08/1997 - Data: 15/04/2004 - n. T361056 - Richiedente: TINTI MAURO S.P.A.		Catasto di Fabbricati - Situazione al 15/04/2004 - Comune di ISORELLA (BS) - Foglio 11 - Particella 163 - Subalterno 470	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)		M.A. ALCEIDE DE GASPERI n. 1 Piano T-2	
della provincia di BRESCIA n. 202		data LUGLIO 1997 Firma	



Data presentazione: 12/08/1997 - Data: 15/04/2024 - n. T361061 - Richiedente: TINTI MAURO S.P.A.

MODULARIO
F. rog. rev. 487

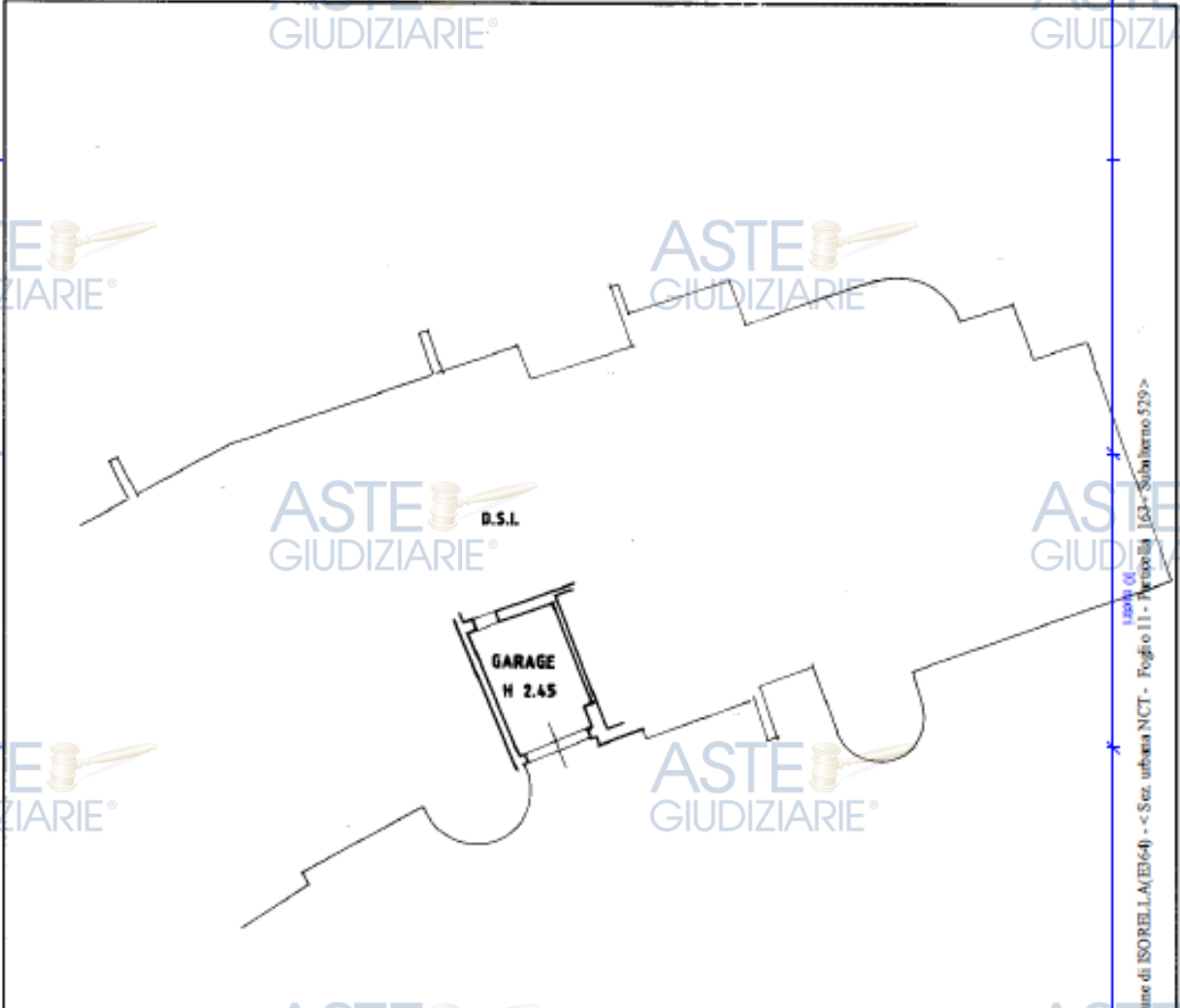


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 51 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ISORELLA** via **DE GASPERI**



PIANTA PIANO TERRA 1:200

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in circolazione

Compilata dal **DOTT. ARCH. SERAFINI PAOLO**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

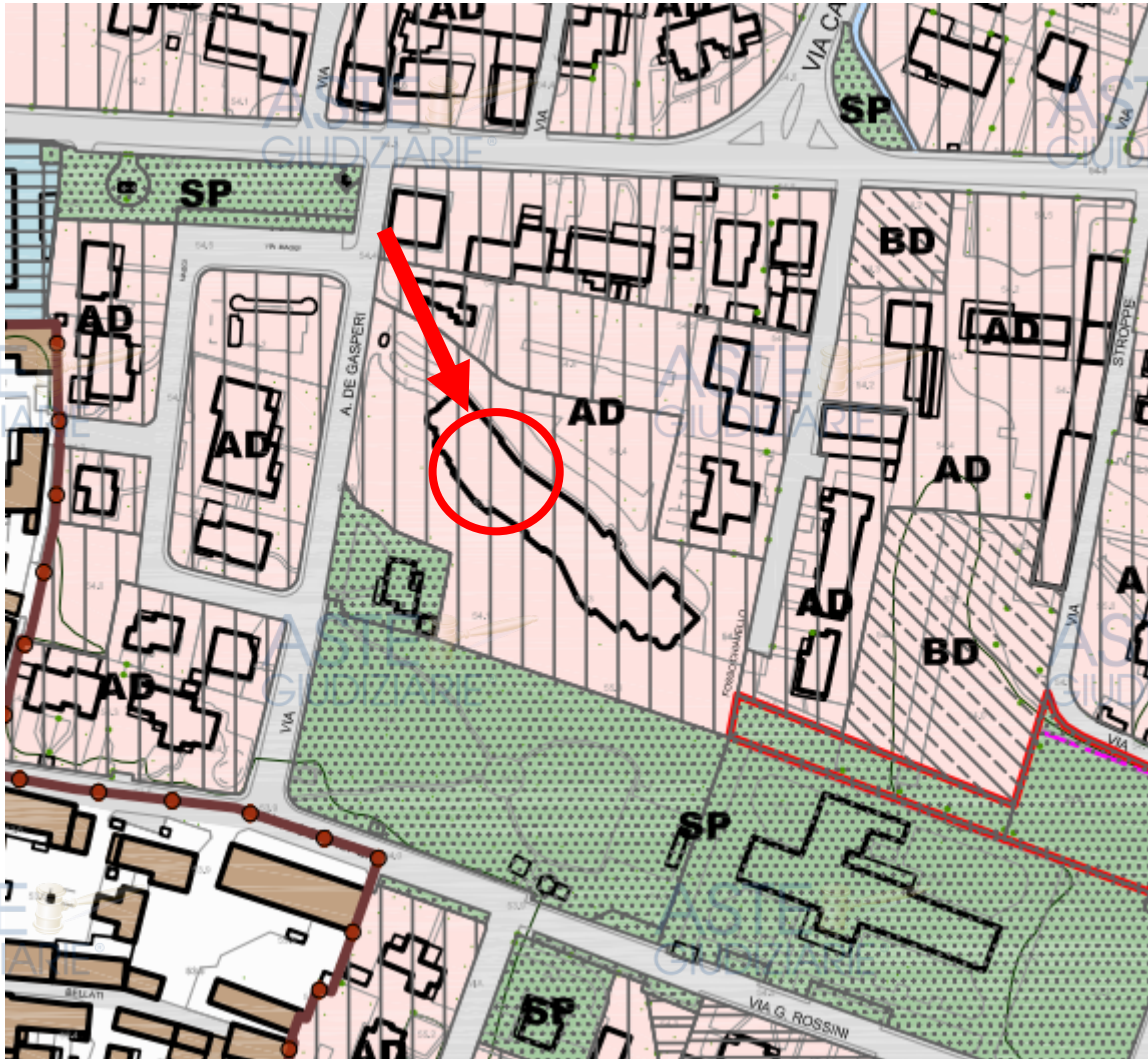
Data presentazione: 12/08/1997 - Data: 15/04/2024 - n. T361061 - Richiedente: TINTI MAURO S.P.A.

Identificativi catastali (scrivete all'albo de...)
Tabelle schede 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: formato: A4 (210x297)
della provincia di **BRESCIA** n. **246**

data **LUGLIO 1997** Firma *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2024 - Comune di ISORELLA (BS/64) - < Sez. urbana NCT - Foglio II - Partenza 163 - Subalterno 529 >
M.A. AL C.D.E. DE GASPERI n. 1 Piano T

ALLEGATO IV
Estratto PGT



Estratto da PGT comune di Roncadelle, Piano delle regole.

AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI (AR)

AD	Ambiti residenziali consolidati ad alta densità <small>Art. 27 NTA</small>
MD	Ambiti residenziali consolidati a media densità <small>Art. 28 NTA</small>
N.S.	Ambito sottoposto a normativa speciale <small>Art. 27 NTA</small>



BD Ambiti residenziali consolidati a bassa densità
Art. 29 NTA



VP Ambiti ad alta incidenza di verde privato
Art. 30 NTA



ALLEGATO V
Estratto di matrimonio



OMISSIS



ALLEGATO VI
Verifica presenza contratti di affitto



OMISSIS



ALLEGATO VII
Atto di compravendita



OMISSIS

