

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 218/2015

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa AGNESE VINCENZA

ANAGRAFICA

Creditore procedente:	ITALFONDIARIO SPA Con sede in Via Carucci 131 Roma p.iva 00880671003 quale procuratrice di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA Con sede in Via Università 1 Parma c.f./P.iva 02113530345
-----------------------	--

Rappresentato dall'Avvocato	Avv. ZAGLIO ANDREA e ORIZIO MARCO Con Studio in Piazza della Loggia 5 - Brescia C.F. ZGLNDR66H09B157W - RZOMRC66D24B157Y
-----------------------------	--

Esecutato:	
------------	--

Intervenuti alla data di stima	
--------------------------------	--

Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: lucianopesci@cabrasarchitetti.it Pec: lucianopesci@pec.it Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma
--------------------	---



Nomina dell'esperto: 13.05.2015

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 27.05.2015

termine massimo per il deposito dell'elaborato peritale il giorno 15.09.2015

ulteriore termine di deposito dell'elaborato peritale a seguito di istanza di proroga: 30.10.2015

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 30.10.2015

Data della consegna del rapporto di valutazione: 27.10.2015

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: appartamento al piano terra e primo e corte esclusiva con annessa autorimessa

Ubicazione: Via Cavalieri di Vittorio Veneto 2, Pontevico (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	20	47	3	A/2 classe 5 (abitazione di tipo civile)

Quota di proprietà: quota pari a 1/2 dell'intero per ciaschedun proprietario

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: € **250.500,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): € **212.200,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 11
Conformità catastale Si No se No vedi pagina 12
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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

LIMITAZIONI

•Assunzioni e condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

Indice

1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</u>	5
2.	<u>Inquadramento dell'immobile.....</u>	6
3.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	7
4.	<u>Audit documentale e Due Diligence.....</u>	11
4.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica.....</u>	11
4.2	<u>Rispondenza catastale.....</u>	12
4.3	<u>Verifica della titolarità.....</u>	13
5.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	14
6.	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	14
7.	<u>Analisi estimativa.....</u>	15
8.	<u>Riepilogo dei valori di stima.....</u>	17
9.	<u>Dichiarazione di rispondenza.....</u>	18
10.	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</u>	19



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- Si è proceduto in data 17.06.2015, preliminarmente al sopralluogo, alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 15.07.2015 è stata spedita lettera raccomandata A.R. alle Signore _____ e _____ all'indirizzo di Brescia, Via Tagliamento 4, al fine fissare la data e ora del sopralluogo presso l'immobile per il giorno mercoledì 05.08.2015 ore 09,30.
- Alla data e ora fissata per l'appuntamento le Signore _____ e _____ non si sono presentate all'appuntamento e quindi in data 06.08.2015 è stata inviata nuova raccomandata 1 con A.R (ritirata dalla Signora _____ il 10.08.2015) fissando nuovo appuntamento per il giorno di mercoledì 26.08.2015 alle ore 09,30.
- anche a questo ulteriore appuntamento le Signore _____ e _____ non si sono presentate
- In ragione dell'approssimarsi dei termini stabiliti dal Sig. Giudice per la consegna dell'elaborato peritale, in data 27.08.2015 , con comunicazione mediante PEC ai legali del creditore procedente ITALFONDIARIO SPA nelle persone degli avvocati ZAGLIO ANDREA e ORIZIO MARCO si è proceduto alla richiesta di nomina di custode giudiziario al fine di consentire l'accesso all'immobile
- In data 08.09.2015 è stato nominato quale custode la Soc. SO.C.COV SRL
- in data 10.09.2015 il sottoscritto C.T.U. Richiedeva proroga dei termini di consegna degli elaborati peritale al 30.10.2015
- In data 17.09.2015 alle ore 15.00 è stato possibile accedere all'immobile unitamente a incaricato della Soc. SO.C.COV SRL e alla presenza anche delle Signore _____ e _____
- In data 13.08.2015 si è proceduto ad acquisire presso l'archivio notarile di Brescia copia dell'atto di compravendita Notaio PIEGIUSEPPE RICCA repertorio n° 20727/7462 del 14.11.21986 attraverso il quale i danti causa delle Signore _____ e _____ erano venuti in possesso dell'unità immobiliare oggetto di valutazione al fine di poter verificare gli estremi delle pratiche edilizie autorizzative
- il 17.08.2015 mediante mail inviata al Comune di Ponteviso si è proceduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti per poter prendere visione delle pratiche edilizia citate nell'atto sopra richiamato
- l'accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponteviso è stato espletato in data 26.08.2015 e nella stessa data è stata depositata richiesta di certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato in data 27.08.2015
- In data 26.10.2015 si è proceduto mediante procedura telematica ad espletare ispezioni ipotecarie



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

- Provincia:** Brescia
- Comune:** Pontevico
- Via:** Via Cavalieri di Vittorio Veneto
- Civico:** n. 2
- Zona:** B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'
- Destinazione urbanistica dell'immobile:**

l'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito "Zona B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'

- Tipologia immobiliare:**

Trattasi di appartamento posto al piano primo

- Tipologia edilizia dei fabbricati:**

Si tratta edificio ad uso residenziale

- Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:**

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale edificato alla fine degli anni 70

- Caratteristiche generali dell'immobile:**

L'edificio, edificato certamente prima del 22.02.1967 (data desunta dall'atto notarile del Notaio Piergiuseppe Ricca), è stato fatto oggetto nel corso degli anni di interventi di manutenzione e ristrutturazione. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna laterizio portante e con solai sono in latero-cemento. Le facciate sono interamente intonacate e tinteggiate. Allo stato attuale l'immobile si presenta in stato di abbandono essendo chiaro che da anni orma non viene abitato e non vengono eseguite le normali manutenzioni per consentirne un adeguato stato di conservazione. Sono evidenti infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione dei balconi e alcuni distacchi degli intonaci della facciata

- Dimensione:**

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media/grande ampiezza

- Caratteri domanda e offerta:**

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato



□ **Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo " concorrenza monopolistica"

□ **Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione non può che definirsi in stallo

□ **Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in stallo anche se le prospettive danno modesti segnali di ripresa. Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare tale condizioni nel breve/medio periodo

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'unità immobiliare residenziale è disposta su un unico piano (piano primo) e vi si accede attraverso un ampio vano scala comune ad altre unità immobiliari appartenenti alle stesse proprietarie.

Si compone di cucina indipendente, zona pranzo, ampio soggiorno, n° 3 disimpegni, n° 3 camere da letto, n° 2 bagni e stanza guardaroba. Accessorio esclusivo è inoltre un'ampia terrazza con accesso dal soggiorno

Le finiture dell'immobile risultano di modesta fattura frutto dell'ultimo intervento di ristrutturazione avvenuto nel 1976:

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di modesta scelta commerciale in tutti i locali ad eccezione delle camere che sono pavimentate in parquet e dei bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata.

I serramenti sono in legno con doppio vetro con oscuramento assicurato da tapparelle.

Le pareti sono rifinite con intonaco al civile tinteggiate

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio; la caldaia installata che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria risulta non essere funzionante e non rispondente alle vigenti normative e pertanto se ne dovrà considerare la sua sostituzione.

L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante benché obsoleto e non rispondente alle vigenti normative

dei due bagni esistenti uno è in buono stato di conservazione; il secondo posto in lato Ovest è totalmente distrutto e da ristrutturare

Confini:

□ Nord: Via Cavalieri di Vittorio Veneto



- Sud: distacco con edifici residenziali
- Est: distacco con altra unità immobiliare facente parte dello stesso edificio
- Ovest: Via Marconi

Consistenza:

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- Rilievo Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario: Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 17.09.2015

X Desunto graficamente da: Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia

Criterio di misurazione:

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

		Foglio NCT/20	Mappale 47	Subalterno 3
destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Abitazione al piano primo	280,00	100,00%	280,00	
Terrazza e balcone esclusivi	81,00	5,00%	20,25	
Superficie commerciale ragguagliata				300,25

- livello di piano:

PIANO PRIMO

- ascensore:

presente assente vetustà dell'ascensore (anni)

- servizi igienici n° 2

X w.c. X lavabo X bidet X doccia

doccia con idromassaggio X vasca con doccia vasca con idromassaggio
 scaldabagno elettrico X vetustà del bagno (40 anni)

Impianti in dotazione:



Riscaldamento

X presente: vetustà (25 anni) assente SI PRECISA CHE LA CALDAIA ATTUALMENTE ISTALLATA NON E' FUNZIONANETE E COMUNQUE NON RISPONDE ALLE VIGENTI NORMATIVE

centralizzato X autonomo

alimentazione:

X metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

X radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento

presente X assente

totale parziale

Solare termico (produzione acqua calda)

presente X assente

Elettrico

X presente: vetustà (40anni) assente

Idraulico

X presente: vetustà (40 anni) assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

presente: vetustà (anni) X assente

Impianto Geotermico

presente: vetustà (anni) X assente

Domotica

presente: vetustà (anni) X assente

Manutenzione fabbricato

X minimo medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare

X minimo medio Massimo

Classe energetica

Classe desunta

X non desumibile



Esecuzione Immobiliare n° 218/2015

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Inquinamento

atmosferico X assente presente

acustico X assente presente

elettromagnetico X assente presente

ambientale X assente presente

Esposizione prevalente dell'immobile

minimo X medio Massimo

luminosità dell'immobile

minimo X medio Massimo

panoramicità dell'immobile

minimo X medio Massimo

funzionalità dell'immobile

minimo X medio Massimo

finiture dell'immobile

minimo X medio Massimo



4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

•4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X **Fabbricato precedente al 01/09/1967:** L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato al certamente in data anteriore al 01.09.1967. E' stato fatto oggetto di ripetute pratiche edilizia di ristrutturazione di cui l'ultima riferita alla unità immobiliare oggetto di valutazione è la n° 1480 del 18.06.1976

Si precisa che l'unità immobiliare non risulta essere conforme alle risultanze delle tavole unite alla pratica edilizia sopra richiamata. In particolare sono state rilevate modeste difformità nella distribuzione interna e la assenza di una finestra nel locale camera posta in lato Ovest che invece appare nelle tavole di disegno. Si precisa che non è stato possibile verificare se tale finestra compaia in elaborati grafici rappresentanti le facciate a causa dell'assenza di tali tavole grafiche. Anche nelle tavole di prospetti presenti risultano essere presenti carenze grafiche nella rappresentazione dei balconi esistenti

•**Situazione urbanistica:**

Al fine di determinare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione si sono effettuate verifiche dello strumento urbanistico vigente ottenendo dal Comune di Pontevico il certificato di destinazione urbanistica che viene allegato alla presente valutazione

L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in zona B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE ED A BASSA DENSITA'

Circa la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie sopra evidenziate si deve distinguere quanto segue:

- le difformità interne sono regolarizzabili attraverso la presentazione presso i competenti uffici comunale di pratica di aggiornamento che rappresenti correttamente lo stato distributivo interno e di facciata. La regolarizzazione delle opere in questione, trattandosi di pratica edilizia in sanatoria, è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, **stimati in circa € 2.500,00**

Il costo della pratica tecnica è stimato in complessivi € 1.500,00+fiscali pari a complessivi **€ 1.921,50**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa



•4.2 Rispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Verolanuova con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	3	A/2	5 [^]	VANI 10	619,75

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 17.06.2015 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, le stesse risultano essere **NON CONFORMI** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive e di facciata rilevate e già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

Il costo dell'aggiornamento catastale si può indicare in complessivi € 200,00+fiscali pari a complessivi € **256,20** oltre a € 50,00 per diritti catastali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

•4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza:

Le Signore _____ risultano essere proprietari in quota di 1/2 ciascuna dell'immobile oggetto di valutazione in ragione delle risultanze dei due atti di seguito richiamati

- testamento olografo del 06.10.2006 per causa di morte della _____, pubblicato da Notaio GRASSO BIONDI LUIGI con atto Repertorio 100289 del 14/11/2006, TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare 36405 Registro Generale 63695 (PUBBLICAZIONE TESTAMENTO)
- Atto di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' pubblicato da Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 100289 del 14/11/2006 - Registro Particolare 36406 Registro Generale 63696
- atto di DONAZIONE TRA VIVI Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 104352/22287 del 13/05/2009, TRASCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 13132 Registro Generale 21586

Condizioni limitanti:

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE del 23/03/2010 Registro Particolare 2896 Registro Generale 11828: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. a seguito di atto Notaio GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 105528/22934 del 19/03/2010 per la somma complessiva di € 331.500,00
- VINCOLO DI DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (ART. 2645 TER C.C.) con atto Notaio GRASSO BIONDI LUIGI del 19/12/2011 Repertorio 107768/24250 TRASCRIZIONE del 03/01/2012 – Registro Particolare 213 Registro Generale 264
- DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO con atto TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9785/2012 del 08/06/2012 TRASCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 14653 Registro Generale 21102:
- DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE con atto TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 36288
- DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE con atto TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5984/2012 del 28/09/2012 TRASCRIZIONE del 19/10/2012 - Registro Particolare 24511 Registro Generale 36289
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE con atto UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1184 del 10/02/2015 TRASCRIZIONE del 06/03/2015 - Registro Particolare 4829 Registro Generale 7304

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere libero



5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono inoltre da considerarsi a carico dell'acquirente le spese per regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di valutazione per complessivi € 4.727,70 così ripartiti

- regolarizzazione urbanistica € 4.421,50
- regolarizzazione catastale € 306,20

sommano complessivi € 4.727,70

6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Al momento della stesura della perizia Non risultano ulteriori vincoli o oneri

Si allega ispezione ipotecaria effettuata in data 26.10.2015



7. ANALISI ESTIMATIVA

•Utilizzo della valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

•Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni 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 e condizioni limitative



Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate".

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Residenziale case di civile abitazione	€ 850,00



8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

• **Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	20	47	3	A/2	5 [^]	10	619,75
Superficie commerciale mq.			Prezzo al mq.: €			Valore commerciale €	
mq. 300,25			€ 850,00			€ 255.212,50	

• **Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

Totale deprezzamento € 4.727,70

• **Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 255.212,50**

il deprezzamento è pari a **€ 4.727,70**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 250.500,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 250.500,00**

• **Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzosa**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzosa dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene

- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzosa dell'intera proprietà pari a **€ 216.930,00**

il deprezzamento è pari a **€ 7.229,92 € 4.727,70**

Il valore arrotondato in-condizioni di vendita forzosa dell'immobile corrisponde a **€ 212.200,00**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 212.200,00**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 27.10.2015



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- a) Documentazione fotografica
- b). Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontevico in data 27.08.2015
- c) Schede catastali
- d) Visure catastali
- e) Ispezioni ipotecarie

