

[Digitare qui]

# 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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI \_ Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 158 / 2020

Giudice delegato: dott. Stefano Franchioni

### Anagrafica

Creditore procedente:

[Redacted]

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di  
Residente a  
C.f.

Rappresentato dall' Avvocato

[Redacted]  
E. mail

Esecutato:

[Redacted]

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di  
Residente in  
Via  
C.f.



[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

Rappresentato dall' Avvocato

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima

Arch. Francesco Begotti, incaricato dal Custode giudiziario  
Signora Bulla, madre dell' esecutata  
Lo scrivente, incaricato dal Tribunale

Esperto incaricato

ing. Angelo Bettoni - Brescia

**Date**

Nomina dell'esperto	21/7/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27/7/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	14/10/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	6/11/2020



### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1 di 1**

Descrizione sintetica: unità immobiliare residenziale, posta al piano terra ed al piano primo di un fabbricato rurale, di cui è porzione, e dal cui portico ha accesso

Ubicazione: Orzinuovi, via Borgo San Giacomo 16

Identificativi catastali: Comune di Orzinuovi, NCT, foglio 46, mappale 80, subalterno 12; mappale 158, subalterno 3

Quota di proprietà: 100% di [REDACTED]

Diritto di proprietà: proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato:  
**60.000 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):  
**55.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: difficilmente commerciabile

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**



[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
vedi pagina \_\_\_\_\_

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Oltre al pignoramento 7/4/2020 n. 7695/11892, rep. 2307 del Tribunale di Brescia, di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ esistono nel ventennio antecedente le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria 1/4/2011 n. 02942/13645 a garanzia di mutuo fondiario 21/3/2011 a rogito notaio Angelica Lupoli, Quinzano d'Oglio, rep. 2570/1977, per la complessiva somma di 176.128 € a favore di Credito Bergamasco spa, largo Porta Nuova 2, Bergamo, pi 00218400166.  
Debitore non datore di ipoteca è il sig. \_\_\_\_\_

- Tribunale di Brescia, decreto di trasferimento immobili 14/7/2003 n. 1942/2003, foglio 46, mappale 80, sub. 9, a favore di \_\_\_\_\_ (questo decreto non riguarda quindi l'immobile in esame, che è accatastato al subalterno 12)



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

Provincia: Brescia

- Comune: Orzinuovi
- Frazione: Ovanengo
- Località
- Quartiere
- Via Borgo San Giacomo
- Civico n. 16

#### Zona

- Urbana
- Extra urbana
- Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- 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

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: laterizio
<input type="checkbox"/> Solai	: legno
<input type="checkbox"/> Copertura	: coppi in laterizio
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	: laterizio
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: nelle pareti
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	: in laterizio intonacato
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	: in legno
<input type="checkbox"/> Infissi interni	: tamburati
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: in marmo, in ceramica, in legno
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: autonomo a gas
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	: incassato, acqua calda
<input type="checkbox"/> Impianto gas	: presente
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	: incassato
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: assente
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: presente
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: pannelli fotovoltaici in copertura
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	: intonaco
<input type="checkbox"/> N. totale piani	: due
<input type="checkbox"/> Altro	:



- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande
- Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>
- Lato acquirente
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
  - Lato venditore
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
- Forma di mercato**<sup>17</sup>
- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
    - Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
    - Oligopolio<sup>20</sup>
    - Monopolio<sup>21</sup>
    - Monopolio bilaterale<sup>22</sup>
- Filtering**<sup>23</sup>
- Assente
    - Up
    - Down
- Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>
- Recupero<sup>25</sup>
  - Espansione<sup>26</sup>
  - Contrazione<sup>27</sup>
  - Recessione<sup>28</sup>
- Altro**



## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

L'immobile si trova all'interno di una cascina, dove anche il primo piano, una volta fienile, è ora adibito a residenza. Il grande portico, caratteristico della cascina, determina una distribuzione a schiera degli appartamenti duplex. Al piano terra si trova la cucina soggiorno. La seconda camera da letto del piano superiore non ha accesso indipendente, avendo accesso dalla camera matrimoniale. Per accedere all'unico bagno, posto al primo piano, occorre attraversare entrambe le camere da letto. Le finiture interne sono alquanto ricercate.

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- Comune Censuario: Orzinuovi
- Tipologia Catasto: NCT
- Identificativo: foglio 46, mappale 80, subalterno 12; foglio 46, mappale 158, subalterno 3

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: altra proprietà
- Sud: altra proprietà
- Est: corte di altra proprietà
- Ovest: altra proprietà

#### Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno

- Diretto in loco
- Collaboratore

- Desunto graficamente da:

x Planimetria catastale

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

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 4/8/2020



- Criterio di misurazione**
- SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
  - SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
  - SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 79, \_

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	<u>23,10</u>	<u>30</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup>	<u>420, _</u>	
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	____, ____	___ %

**Superficie commerciale<sup>42</sup>**

**86 mq**

**Oltre a 420 mq di superficie scoperta nella corte**

**Caratteristiche qualitative**



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano<sup>43</sup>

\_\_\_\_\_ Terra, 1°

Ascensore<sup>44</sup>

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_

N. servizi<sup>45</sup>

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 15

## Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) 15

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento



Elementi radianti

X radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Elettrico

X Presente : Vetustà (anni) 15

Assente

Idraulico

X Presente : Vetustà (anni) 15

Assente

Antifurto

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

X Presente : Vetustà (anni) 15

Assente

Impianto geotermico

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Domotica

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente



**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>

Minimo<sup>47</sup>

Medio<sup>48</sup>

Massimo<sup>49</sup>

**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

Minimo<sup>51</sup>

Medio<sup>48</sup>

**Classe energetica**

Non desumibile

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

**Inquinamento**

Atmosferico  Assente

Presente

Acustico  Assente

Presente

Elettromagnetico  Assente

Presente

Ambientale  Assente

Presente



- Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>
- Minimo<sup>55</sup>  
 Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>

- Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>
- Minimo<sup>59</sup>  
 Medio<sup>56</sup>

- Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>
- minima

- Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>
- minima

- Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>
- Minimo<sup>71</sup>  
 Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

- Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

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

Indicare la documentazione visionata

Si è proceduto ad accedere al Comune di Orzinuovi. A nome di [REDACTED] si sono ritrovate due pratiche, concessione edilizia 30/12/2002 n. 153, e dia 135/2003, ma ambedue sono relative ad un intervento a fianco dell'alloggio staggito, per il quale, pertanto, non sono state rinvenute pratiche.

Fonte documentazione visionata:

Comune di Orzinuovi

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

13/10/2020



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato

Convenzione Urbanistica  No

Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali  no  
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici  No  
 Si se Si quali

### Altro



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al nr. 854, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

Che non sono stati reperiti documenti abilitativi di interventi, e che non è pertanto possibile dichiarare la regolarità o meno dell'immobile dal punto di vista edilizio.

- 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:

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

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

### Note



### 3.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

- Immobile identificato al foglio 46, sezione NCT, particella 80, subalterno 12, categoria A3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 € con annessa corte identificata al foglio 46, mappale 158, subalterno 3.

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web :

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)

28/7/2020



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Angelo Bettoni, iscritto all'Albo/Ordine ingegneri di Brescia al nr. 854, 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 alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

### Note

### 3.3 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : decreto di trasferimento Tribunale di Brescia n. 16838.1/2003
- Notaio :
- Data atto : 14/7/2003, voltura in atti dal 4/9/2003
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : UR sede Brescia 30/7/2003 n. 5100
- Estremi Trascrizione :



## Titolo di provenienza

- Tipo di atto : scrittura privata
- Notaio : Santarpia
- Data atto : 19/11/1998
- Repertorio : 36412
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : UR sede Orzinuovi 1/12/1998 n. 464
- Estremi Trascrizione :

- 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 :  
 apparenti:

- Vincoli  No  
 Si se Si quali

- Oneri  No  
 Si se Si quali

- Pesì  No



Si se Si quali

Gravami

No

Si se Si quali

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero: occupato dalla famiglia dell'esecutata

Occupato

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

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

Si

No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

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.

Nulla

#### **5. Formalità, vincoli, oneri 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.

Nulla

#### **6. 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.

Indagine catastale 28/7/2020

Sopralluogo 4/8/2020

Richiesta accesso atti Comune Orzinuovi 9/9/2020

Accesso al Comune 13/10/2020

Visura ipotecaria 14/10/2020



## 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

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

### Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (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 l'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<sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di Stima<sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:
    - a) Listino 2020 dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati da Probrixia, Borsa immobiliare di Brescia, relativi al comune di Orzinuovi;
    - b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, anno 2019, 2° semestre, relative al comune di Orzinuovi, zona agricola.

Finanziario<sup>84</sup>

- - 
  - Analisi di regressione<sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
  
  - Capitalizzazione diretta<sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>
- Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 46, Sezione nct, Mappale 80

Subalterno 12, cat. A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani e rendita € 232,41

Foglio 46, Sezione nct, Mappale 80,

Subalterno 3

Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in **60.000 €** (diconsi sessantamila euro)

Il più probabile **valore in caso di vendita forzata** viene quantificato in **55.000 €** (diconsi cinquantacinquemila euro)



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto 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 dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Di non avere alcun interesse verso il bene in questione.
- X Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Di possedere esperienza e competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile.
- X Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- X Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma Angelo Bettoni

Data rapporto valutazione: 14/10/2020



## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. documenti catastali
5. documenti ipotecari
6. valori Omi
7. valori Probrixia

