

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. 489/2021

Giudice delegato: Dott.ssa Liliana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto incaricato

Francesca Ing.Monesi
via dei Musei 44, Brescia
C.f. MNS FNC 72M54 B1570
Tel 3208162721
Fax 030 3546607
Mail frmonesi@gmail.com
Pec francesca.monesi@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

nr. 4457



Date

Nomina dell'esperto 19.11.2021
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento 01.12.2021
 Data della consegna del rapporto di valutazione 30.05.2021
 Udienza per la determinazione della modalità di vendita 07.10.2022

Identificazione dei lotti**LOTTO 1**

Descrizione sintetica

Ubicazione: Isorella (BS), via Vittorio Emanuele 40/42

Identificativi catastali della porzione A: comune di Isorella, sezione NCT, foglio 9, particella 338, sub. 3
 comune di Isorella, sezione NCT, foglio 9, particella 334

Identificativi catastali della porzione B: comune di Isorella, sezione NCT, foglio 9, particella 345, sub. 1
 comune di Isorella, sezione NCT, foglio 9, particella 345, sub. 2

Quota di proprietà: 1/1 [redacted] nuda proprietà
 1/1 [redacted] usufrutto

Diritto di proprietà: atto di compravendita di [redacted] autenticato in data 09.09.1996, repertorio n. 33165, dal Notaio [redacted], trascritto a Brescia presso la Conservatoria dei RR.II. il 13.09.1996 al n. 17629, nello stesso atto i sig.ri [redacted] acquistavano il diritto di usufrutto da [redacted]

Più probabile valore in libero mercato: 110.000€

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
 (valore base d'asta) : 110.000 x $1/q^{2n}$ con $q=1.07$ e n =numero d'aste prima della vendita

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : ha una discreta commerciabilità poiché è in zona centrale e abbastanza vicino ai servizi.

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 17



Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 18

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 18

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	3
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	15
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
4.2	Rispondenza catastale.....	16
4.3	Verifica della titolarità.....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri.....	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	18
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	21
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	22
11.	Bibliografia.....	22
12.	Allegati.....	22

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Prima di redigere la relazione di stima sono stati eseguiti sopralluoghi presso i beni pignorati e sono stati raccolti documenti e informazioni presso Pubbliche Amministrazioni.

A seguito della nomina è stato effettuato il sopralluogo presso i beni oggetto dell'esecuzione il giorno 21 marzo 2022 alla presenza di uno dei due esecutati, il sig. ██████████, e della sorella dello stesso, sig.ra ██████████; gli stessi hanno acconsentito al sopralluogo e alla campagna fotografica in loco, dichiarandosi disponibili a fornire qualsiasi informazione utile alla stesura di questa relazione.

I documenti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isorella sono stati chiesti in data 06.04.2022 dopo un primo contatto telefonico in data 22.03.2022 e ricevuti in numero limitato in data 27.04.2022. Non essendo sufficienti i documenti reperiti, è stato contattato il tecnico che aveva svolto piccole manutenzioni e l'ultima



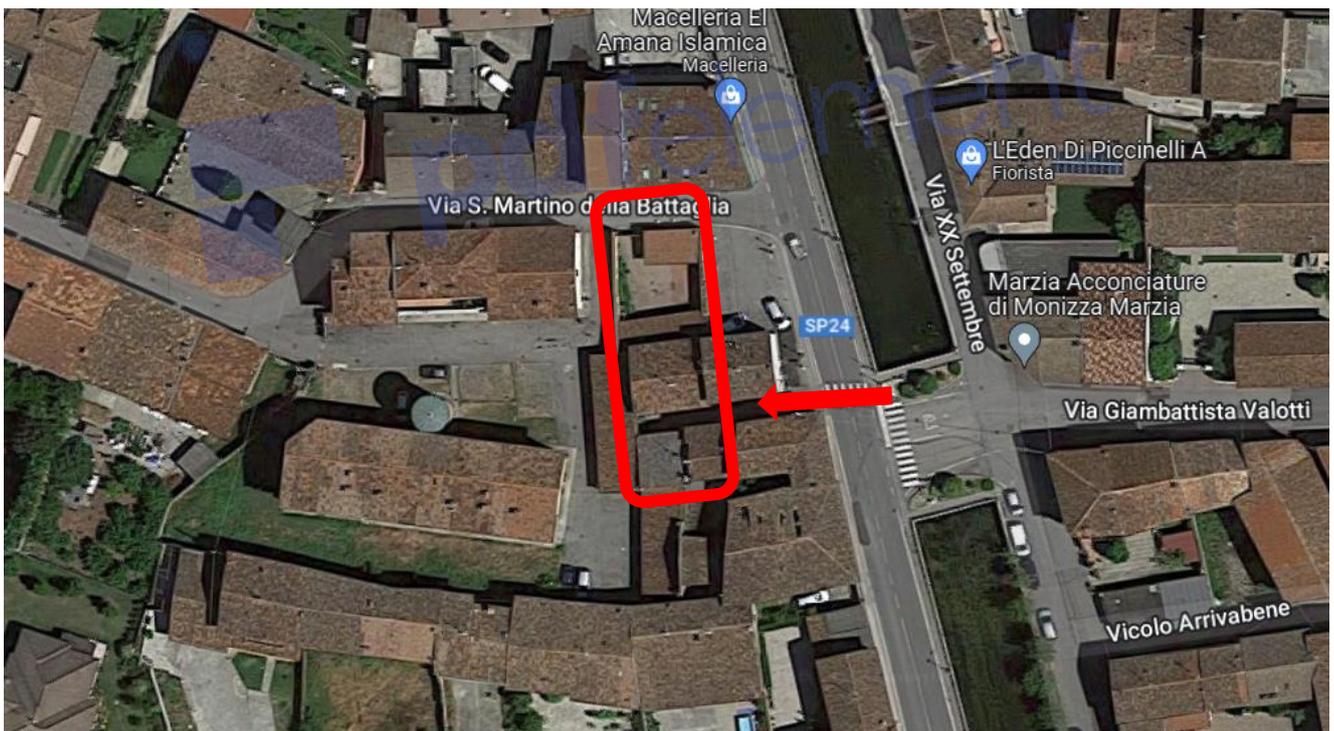
modifica sostanziale all'immobile per capire se era possibile reperire le planimetrie, le autorizzazioni e le agibilità consegnate, ma non è stato trovato null'altro né presso il tecnico né presso l'Ufficio tecnico. I documenti catastali sono stati ritirati in data 06.04.2022.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

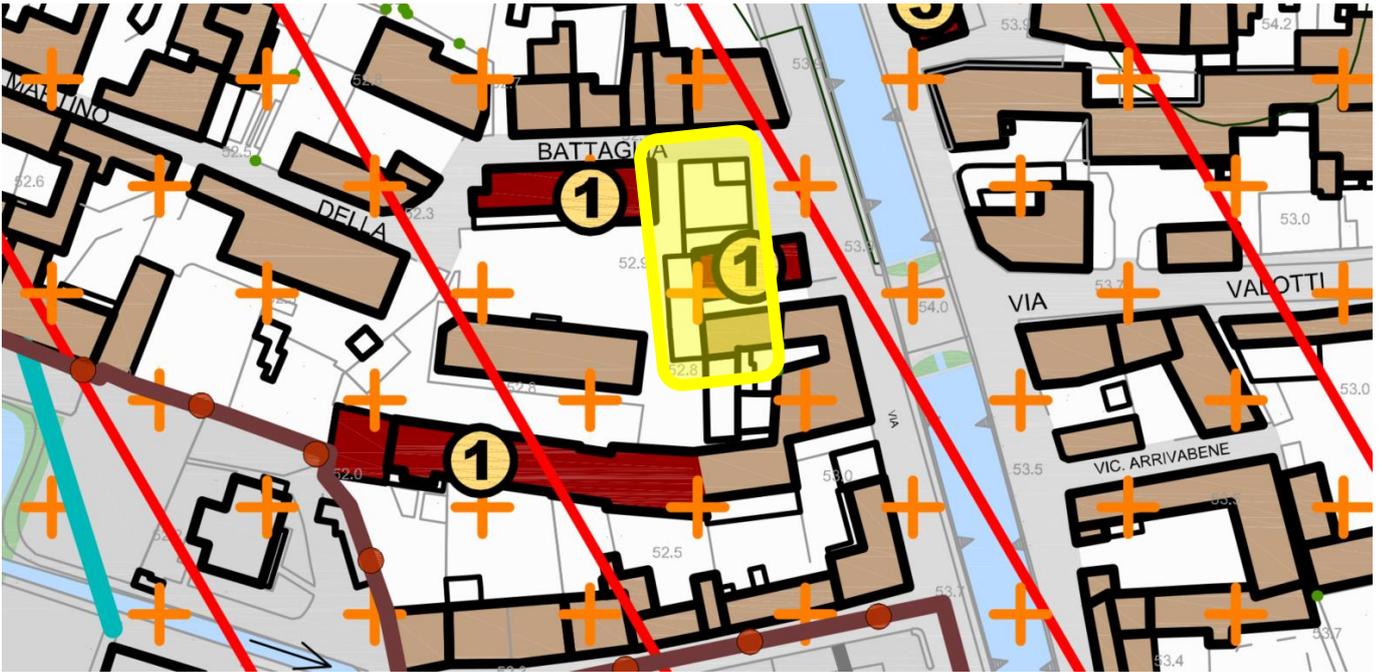
Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune ISORELLA
- Via VITTORIO EMANUELE
- Civico n. 40/42/46



Mappa geografica





Classificazione generale - Tav. PR01

AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO (TR)

	Fasce di rispetto stradale esterne al nuovo centro abitato
	Vincolo paesaggistico 150 m - rispetto acqua pubblica Naviglio Inferiore di Isorella ex D.lgs. 42/2004 e s.m.i
	Edifici vincolati 1 - Edificio di Via San Martino della Battaglia 2 - Chiesa di san Rocco 3 - Casa del Comune 4 - Chiesa B.V. Addolorata 5 - Cimitero 6 - Chiesa di S. Nazzaro Campestre
	Ambiti di tutela archeologica

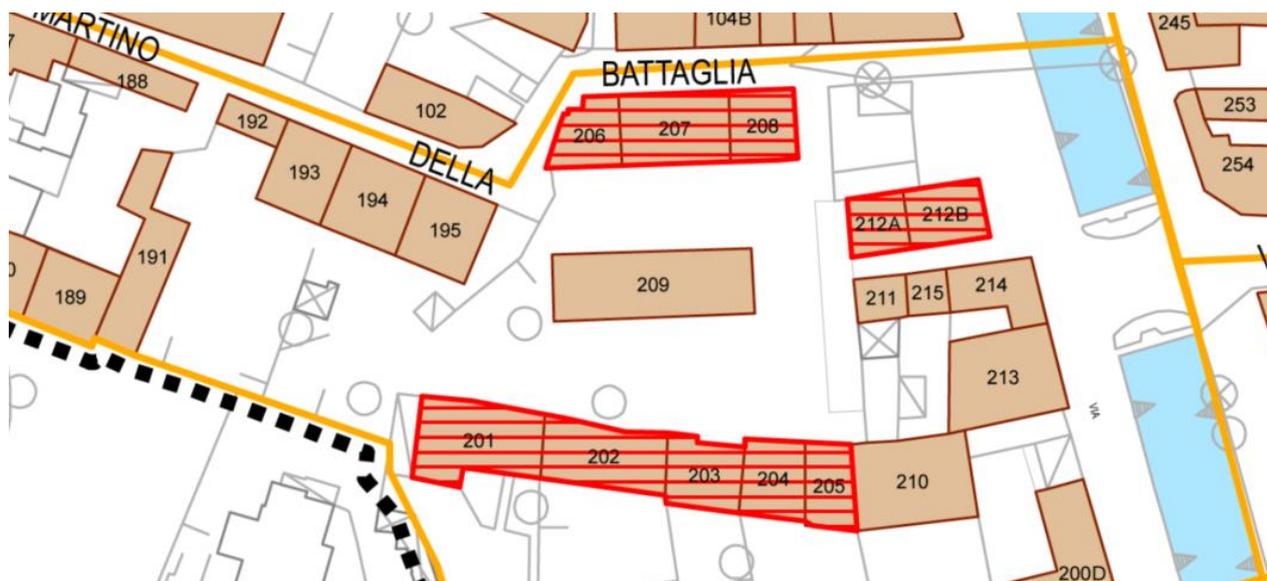


CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA (per maggiori specifiche si rimanda allo studio comunale di fattibilità geologica)

	3A- Aree con soggiacenza limitata prossima al piano campagna	
	3B- per la presenza di terreni con scadenti caratteristiche fisico meccaniche con faglia superficiale, si prescrive l'analisi del rischio sismico locale di 3° livello secondo l'allegato 5 della d.g.r.8/1566 del 22/12/2005	

Legenda





Indagine sui Naf - Tav PR02.1
EDIFICIO 211 e 212A

Legenda

-  Perimetro nuclei di antica formazione (NAF)
-  n° Perimetrazione isolati e numero di identificazione
-  n° Perimetrazione unità edilizie e numero di identificazione
-  Edifici non vincolati ma aventi caratteristiche di rilevanza storico-architettonica ed artistica. Edifici segnalati dal PTCP

Riferirsi all'Art. 26.5 delle NTA

PORZIONE A:

Tipologia immobiliare

Edificio a schiera facente parte del nucleo di antica costruzione, con cortile.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Porzione di edificio a schiera con ingresso da via Vittorio Emanuele; è stata oggetto di ristrutturazione totale negli anni '50. Fa parte dei nuclei di antica formazione in cui sono consentiti gli interventi di IV livello.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità è indipendente e dispone di parti esclusive. Ha due accessi pedonali su una porzione di area urbana di proprietà e uno carrabile dalla via retrostante. Si trova al piano terra e si sviluppa su due livelli; il sottotetto non è praticabile. Completano la residenza anche un portico, un cortile e una tettoia per il ricovero delle auto con l'accesso carraio dalla via retrostante l'ingresso pedonale.

Dimensione

La superficie calpestabile coperta è di 133,85 mq.

Il sottotetto non praticabile è di 65,75 mq (0% sup. comm).

Il portico è di 19 mq (30% sup.comm).

Il cortile è di 83,53 mq (10% sup. comm.) e il ricovero coperto per le auto è di 16,70 mq (25% sup. comm.).

La superficie commerciale dell'appartamento secondo le norme UNI 10750/2005 è di 152,08 mq.

PORZIONE B: **Tipologia immobiliare**

Edificio a schiera facente parte del nucleo di antica costruzione.

 Tipologia edilizia dei fabbricati

Porzione di edificio a schiera adibito a deposito con ingresso da via Vittorio Emanuele; è stata oggetto di ristrutturazione totale dopo la Prima Guerra. Fa parte dei nuclei di antica formazione in cui sono consentiti gli interventi di V livello.

 Caratteristiche generali dell'immobile

L'unità è indipendente con accesso perdonale e carrabile dalla porzione urbana di proprietà su via Vittorio Emanuele. Si sviluppa al solo piano terra con un sottotetto accessibile tramite scala interna. È adibito a magazzino e deposito attrezzi.

 Dimensione

La superficie calpestabile coperta è di 42,80 mq.

Il sottotetto accessibile è di 42 mq (50% sup. comm).

La superficie commerciale dell'appartamento secondo le norme UNI 10750/2005 è di 63,80 mq.

Per entrambe le unità:

 Caratteri domanda e offerta

L'offerta di compravendita non è particolarmente attiva nel Comune. Isorella si trova sulla vecchia statale che collega Brescia e Parma ed è baricentrico rispetto a Brescia, Cremona e Mantova.

 Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

 Filtering

Assente

 Fase del mercato immobiliare

Poca domanda e molta offerta.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**

Il bene ipotecato è rappresentato da un appartamento posto su due piani indicativamente diviso in zona giorno al piano terra e zona notte al piano superiore. Il sottotetto non è praticabile. Completano questa porzione il portico che si affaccia su un generoso cortile, una tettoia per il ricovero delle auto e l'accesso carrabile.

Al piano terra si trovano il bagno (da demolire), un'ampia zona giorno con cucina e due stanze. Dalla zona giorno si può accedere al portico chiuso con tende impermeabili fisse che è adibito a cucina estiva, questa zona si apre direttamente sul cortile. Al primo piano si trova un secondo bagno e tre camere da letto.

Tutte le stanze sia al piano terra, sia al primo piano sono finestrate.

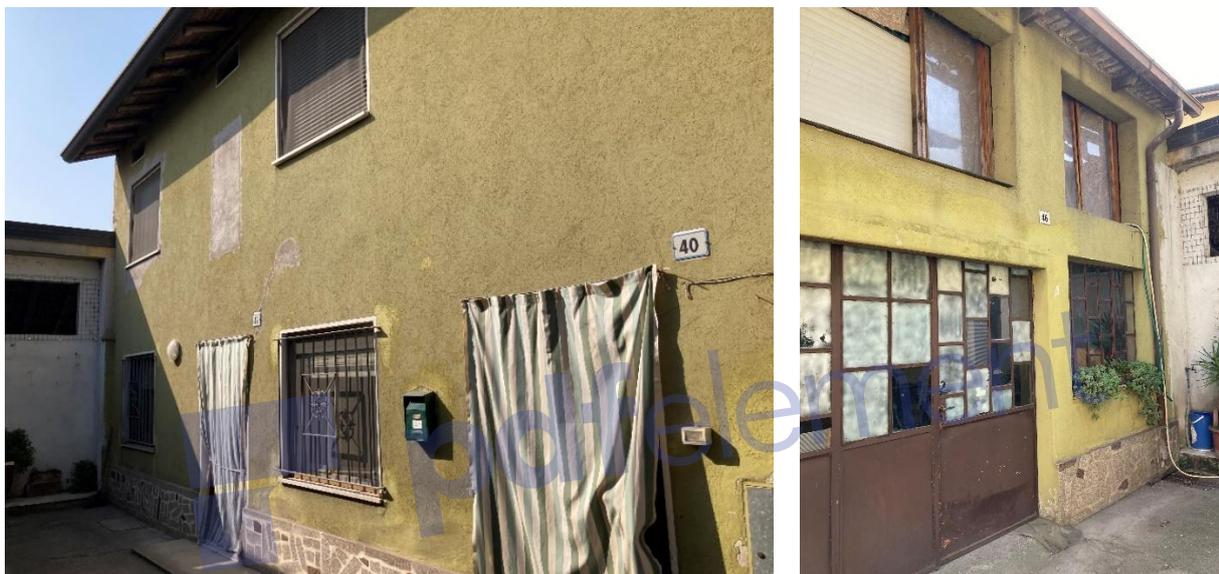
L'edificio fa parte di un nucleo storico del centro di Isorella, per l'esattezza nell'isolato n.6, è costituito da murature in pietra e cemento con tamponature presumibilmente in forati. Le coperture sono formate da travi lignee e assito con coppi soprastanti senza isolamento.

Non è presente l'impianto di riscaldamento che è affidato a stufette singole a gas o a legna. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

Le finiture sono di tipo civile con pareti in parte intonacate o rivestite con piastrelle e legno, i serramenti sono per lo più in legno con vetrocamera singolo, alcuni ingressi sono in alluminio. I pavimenti sono in ceramiche.

Il portico esterno è dotato di cucina ed è chiuso da una tenda impermeabile che mitiga le temperature più fredde d'inverno e apribile completamente d'estate. Oltre il cortile si trova un secondo portico di recente costruzione che finge da ricovero per le auto che accedono al cortile direttamente da via San Martino della Battaglia attraverso un passo carraio regolarmente autorizzato.

Il bene ipotecato consta anche di un edificio adibito a magazzino e deposito con accesso di fronte a quello abitativo. Questo magazzino è formato da un ampio unico ambiente e da una scala interna che conduce al sottotetto di uguale metratura ma con altezza media inferiore (min.1,70 m). Il magazzino non è isolato e i serramenti sono in parte mancanti o danneggiati. La struttura portante è in cemento con copertura in onduline di eternit appoggiate su travi in ferro.



Immagini 1 e 2: ingresso dell'edificio residenziale e ingresso del deposito.



Immagine 3: muro di confine del cortile con via Vittorio Emanuele





Immagini 4 e 5: ingresso con zona giorno e cucina



Immagini 6 e 7: locali al piano terra



Immagini 8 e 9: bagno e lavanderia al piano terra (con obbligo di demolizione)





Immagini 10 e 11: portico con cucina esterna



Immagini 12 e 13: portico visto dal cortile con chiusura impermeabile e parte da demolire per ripristino portico



Immagini 14 e 15: accesso carrabile e tettoia per ricovero auto





Immagini 16 e 17: vano scala e camera singola al piano primo



Immagini 18 e 19: camera matrimoniale e bagno al primo piano



Immagini 20 e 21: sottotetto non praticabile





Immagini 22 e 23: magazzino nell'edificio di fronte (piano terra)



Immagini 24 e 25: magazzino nell'edificio di fronte (piano primo)

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord via San Martino della Battaglia
- Sud, Ovest Est altre proprietà condominiali

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno



■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo

21.03.2022

■ Desunto graficamente da:

■ Planimetria catastale

Elaborato grafico

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

■ SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

■ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Porzione A

Superficie principale al lordo muri esterni e interni m² 133,85 100%

Destinazione Superficie Indice mercantile

Portico chiuso m² 19 30 %

Cortile m² 83,52 10 %

Tettoia per ricovero auto m² 16,79 25 %

Superficie commerciale appartamento

m² 152,08

Caratteristiche qualitative

Fattore **Valore**

Fattori posizionali estrinseci

Posizione relativa alla zona OMI Buona
 Servizi pubblici Vicini (< 400m)
 Trasporti pubblici Vicini (< 400m)
 Servizi Commerciali Vicini (< 400m)
 Verde pubblico Lontano (> 400m)
 Dotazione di parcheggi Buona

Caratteristiche edificio

Stato Conservativo Realizzato da più di 50 anni
 Livello manutentivo complessivo Scarso
 Finiture Mediocri
 Caratteristiche architettoniche Normali
 Pertinenze comuni Cortile interno
 Androne Non presente
 Prospicenza Buona
 Sicurezza Normale
 Ascensore /
 Nr. Unità del fabbricato 1
 Piani fuori terra 2
 Destinazione prevalente fabbricato Residenziale

Caratteristiche unità

Livello manutentivo complessivo Mediocre
 Finiture Mediocri
 Caratteristiche architettoniche Normali
 Piano Piano terra e primo
 N. piani interni 2
 Bagni 2
 Vista Esterna Mediocre
 Esposizione Buona



Luminosità	<i>Normale (>1/8 sup. int.)</i>
Impianti	<i>Non presente il riscaldamento</i>
Spazi interni	<i>Normali</i>
Distribuzione interna	<i>Normale</i>
Terrazze	<i>1 cortile e 1 portico</i>

Porzione B

Superficie principale del magazzino e deposito m² 63,80 100%

Superficie commerciale appartamento

m² **63,80**



Fattore	Valore
Fattori posizionali estrinseci	
Posizione relativa alla zona OMI	<i>Buona</i>
Servizi pubblici	<i>Vicini (< 400m)</i>
Trasporti pubblici	<i>Vicini (< 400m)</i>
Servizi Commerciali	<i>Vicini (< 400m)</i>
Verde pubblico	<i>Lontano (> 400m)</i>
Dotazione di parcheggi	<i>Buona</i>
Caratteristiche edificio	
Stato Conservativo	<i>Realizzato da più di 50 anni</i>
Livello manutentivo complessivo	<i>Scarso</i>
Finiture	<i>Mediocri</i>
Caratteristiche architettoniche	<i>Normali</i>
Pertinenze comuni	<i>Area urbana di accesso</i>
Androne	<i>Non presente</i>
Prospicenza	<i>Buona</i>
Sicurezza	<i>Scarsa</i>
Ascensore	<i>/</i>
Nr. Unità del fabbricato	<i>1</i>
Piani fuori terra	<i>2</i>
Destinazione prevalente fabbricato	<i>Deposito</i>
Caratteristiche unità	
Livello manutentivo complessivo	<i>Scarso</i>
Finiture	<i>Scarso</i>
Caratteristiche architettoniche	<i>Normali</i>
Piano	<i>Piano terra e primo</i>
N. piani interni	<i>2</i>
Bagni	<i>0</i>
Vista Esterna	<i>Mediocre</i>
Esposizione	<i>Buona</i>
Luminosità	<i>Normale (>1/8 sup. int.)</i>
Impianti	<i>Non presente il riscaldamento</i>
Spazi interni	<i>Normali</i>
Distribuzione interna	<i>Normale</i>
Terrazze	<i>0</i>

pdfelement



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Concessione edilizia N. 311/1991: Ufficio Tecnico – Comune di Isorella

Planimetrie catastali e visure: Ufficio del Catasto - Brescia

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente con variante approvata nel 2017
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Interventi di IV e V livello come da NTA per i NAF allegate

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **FRANCESCA MONESI**, iscritta all'Ordine Ingegneri di Brescia nr. 4457, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villachiara ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



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

è stato realizzato un aumento di volume al piano terra con la costruzione del bagno con lavanderia. Tale opera non è sanabile poiché vi è l'obbligo di mantenere immutate le facciate e i volumi sugli edifici appartenenti ai Naf. Inoltre è stata demolita una tramezza nella zona giorno sanabile con una richiesta di sanatoria per opere interne.

Tali opere, comprensive di oneri e spese tecniche, hanno un costo stimato di circa 8.000€

4.2 Rispondenza catastale

Porzione A: bene identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT particella 338

Sub. 3 categoria A/4 classe 5 consistenza 8,5 vani Rendita € 228,27

Foglio 9 Sezione NCT particella 334

Sub. / categoria C/7 classe U consistenza 67 mq Rendita € 24,22

Porzione B: bene identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT particella 345

Sub. 1 categoria C/6 classe 3 consistenza 50 mq Rendita € 69,72

Foglio 9 Sezione NCT particella 345

Sub. 2 categoria F/1 classe / consistenza / Rendita /

Quota di proprietà: 1/2 [REDACTED]
1/2 [REDACTED]

Data verifica catastale 06.04.2022

Quota di proprietà: 1/1 [REDACTED] nuda proprietà
1/1 [REDACTED] usufrutto

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **FRANCESCA MONESI**, iscritta all'Ordine Ingegneri di Brescia nr. 4457, 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:

essendo stati eseguiti interventi in abuso edilizio non autorizzati, il catasto corrisponde ai vecchi volumi prima delle modifiche al piano terra. E' possibile sanare la demolizione della tramezza interna alla zona giorno solo dopo aver concluso l'iter con l'UT del Comune. Per quanto riguarda il nuovo bagno e lavanderia invece deve essere ripristinata la facciata come da planimetrie catastali.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Diritto di proprietà: atto di compravendita di [REDACTED] autenticato in data 09.09.1996, repertorio n. 33165, dal Notaio [REDACTED], trascritto a Brescia presso la Conservatoria dei RR.II. il 13.09.1996 al n. 17629, nello stesso atto i sig.ri [REDACTED] acquistavano il diritto di usufrutto da [REDACTED]

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà: 1/1 [REDACTED] nuda proprietà
- Usufrutto: 1/1 [REDACTED] usufrutto
- Nuda proprietà: 1/1 [REDACTED]

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato dall'usufruttuario

5. Formalità, vincoli, oneri

L'appartamento è oggetto solo del presente pignoramento.
I vincoli sono di natura edilizia-urbanistica, essendo un bene all'interno dei Naf

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

Gravano sul bene gli oneri per il ripristino del bene allo stato precedente gli abusi come da planimetrie catastali. Gli oneri ammontano a circa 8.000€

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 limitative

La peculiarità dell'immobile non prevede l'assimilazione a 'comparabili' nel mercato immobiliare per tanto i coefficienti della matrice di stima si sono riferiti alle quotazioni medie di mercato.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti all'incarico

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. ____ 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



Il valore di mercato è stato desunto sia dalle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sia sulla base di indagini effettuate sul mercato immobiliare in loco al momento della stima.

Per la tipologia edilizia in oggetto, il più probabile valore di mercato dell'immobile (in euro/mq. di superficie COMMERCIALE) è così stimato:

appartamento: 850 €/mq

deposito: 350 €/mq

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Porzione A (appartamento):

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT particella 338

Sub. 3 categoria A/4 classe 5 consistenza 8,5 vani Rendita € 228,27

più Foglio 9 Sezione NCT particella 334

Sub. / categoria C/7 classe U consistenza 67 mq Rendita € 24,22

Porzione B (magazzino):

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 9 Sezione NCT particella 345

Sub. 1 categoria C/6 classe 3 consistenza 50 mq Rendita € 69,72

più Foglio 9 Sezione NCT particella 345

Sub. 2 categoria F/1 classe / consistenza / Rendita /

Coefficiente di vetustà per immobile in condizioni ottimali (pari al nuovo): 1.1

Coefficiente di vetustà per immobile in condizioni discrete: 0.9

Coefficiente di vetustà per immobile in condizioni di abbandono: 0.5

VALORE MEDIO DI MERCATO

Appartamento – $152,08\text{mq} \times 850\text{€/mq} \times 0,8 = 103.414\text{€}$

Magazzino – $63,80\text{mq} \times 350\text{€/mq} \times 0,7 = 15.631\text{€}$

Così calcolato il valore della stima corrisponde a 119.045 € (diconsi centodiconnove milaquarantacinque,00 €).

Considerando le spese per il ripristino del bene allo stato originario precedente agli abusi, il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **110.000** diconsi Euro centodiecimila,00

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

(valore a base d'asta): $110.000 \times 1/q^{2n}$ con $q=1.07$ e n =numero d'aste prima della vendita

In provincia di Brescia il numero medio di aste per immobile è 3.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **73.000** diconsi Euro settantaseimila,00



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Francesca Monesi
Iscritto all'Ordine/Albo: Ingegneri di Brescia al n.4457

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 28.05.2022

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Atto di pignoramento
2. NTA
3. NAF
4. Titoli autorizzativi passo carrabile su via San Martino
5. Estratto mappa catastale
6. Estratto Elaborato Planimetrico
7. Visure catastali storiche per immobile
8. CME e QE per la demolizione del bagno

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per la 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

12. Allegati

