

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. 321/2022

Giudice delegato:

DOTT. SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentata dall'Avvocato

AVV. NICOLA PELI
Con studio in Rodengo Saiano (Brescia),
Via Guglielmo Marconi n°3/A
C.F. PLENCL75C22E333D
Email: nicolapeli@studiocedoc.it
Pec: nicola.peli@brescia.pecavvocati.it
Tel. 030 6810227

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

ING. ALESSANDRO CANTONI
Via BASILETTI, 8
CF CNTLSN83M06B157Q
Tel 030/47087 - Fax 030/47087
Mail cantoniprogetti@gmail.com
Pec alessandro.cantoni@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
BRESCIA al n. A5960

TIMBRO E FIRMA



Date

Nomina dell'esperto	06/04/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27/04/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	27/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	31/10/2023

LOTTO 1**ABITAZIONE**

Descrizione sintetica	A/3 – Abitazioni di tipo economico
Ubicazione	Comune di Castenedolo (BS), Via Giuseppe di Vittorio n.16
Identificativi catastali	Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 34, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale totale mq 60, Totale escluse aree scoperte mq 57, rendita euro 194,19.
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	indivisibile

LOTTO 2**AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica	C/6 – Autorimessa
Ubicazione	Comune di Castenedolo (BS), Via Giuseppe di Vittorio n.12
Identificativi catastali	Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 59, categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq 16, rendita euro 22,31.
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	indivisibile



LOTTO 3

LOCALE TECNICO

Descrizione sintetica	C/2 – Magazzini e locali di deposito
Ubicazione	Comune di Castenedolo (BS), Via Giuseppe di Vittorio n.16
Identificativi catastali	Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 64, categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 11, Superficie catastale totale mq 14, rendita euro 24,43.
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	proprietà frazionata
Divisibilità dell'immobile	indivisibile

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile oggetto di perizia è ubicato a sud-ovest del Comune bresciano di Castenedolo, in un'area pianeggiante a prevalente destinazione residenziale.

L'edificio è un condominio residenziale circondato sui quattro lati da un giardino comune. Le autorimesse sono collocate a Nord-Est del lotto con affaccio su cortile comune.

L'accesso principale, sia pedonale che carrabile, avviene a Sud su via Giuseppe di Vittorio.

L'immobile è in generale in sufficiente stato di manutenzione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se No vedi pagina 12
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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

Premesso che: gli immobili oggetto della presente relazione con variazione n. 73288.1/2016 del 10/10/2016 derivano dalla soppressione delle unità abitative precedentemente identificate con i subalterni 2 e 27.

Nel ventennio preso in esame alla data del 09/05/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Pervennero all'esecutato OMISSIS nato il OMISSIS in OMISSIS C.F. OMISSIS per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Grasso Biondi Luigi da Brescia (BS), in data 15/09/2005 rep. n. 97269/18407 e **trascritto il 29/09/2005 ai n.ri 56026/34548** da potere di COCCOLI ANGELO nato il 06/02/1935 a CASTENEDOLO (BS) C.F. CCCNGL35B06C293X, BELLERI LILIANA nata il 24/11/1938 a BRESCIA (BS) C.F. BLLLLN38564B157E
- pervennero ai signori COCCOLI ANGELO nato il 06/02/1935 a CASTENEDOLO (BS), BELLERI LILIANA nata il 24/11/1938 a BRESCIA (BS) ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Faraldo da Calvisano, in data 12/05/1981 rep. n. 20803 e 180/05/1981 rep.n. 20875/1382 e **trascritto il 10/06/1981 ai n.ri 13646/10266** da potere di GALLERI DOMENICO nato il 23/01/1949 a SAN ZENO NAVIGLIO (BS), TOSINI MARIA LUISA nata il 22/12/1951 a CASTENEDOLO (BS)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione NN 10685/1808 del 12/03/2009**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Fiordiliso Francesco da Gargano (BS) in data 26/02/2009 rep.n. 1991/1622 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 05140920017 contro OMISSIS importo capitale euro 126.000,00, importo totale euro 189.000,00 e durata 27 anni

Trascrizione NN 3071/1992 del 31/01/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Brescia (BS) in data 08/09/2021 rep.n. 5674 a favore di CONDOMINIO RESIDENZA GIARDINI CD sede CASTENEDOLO (BS) C.F. 98001590177 contro OMISSIS



- **Trascrizione NN 41512/27908 del 06/09/2022**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Brescia (BS) in data 15/08/2022 rep.n. 5412 a favore di CONDOMINIO RESIDENZA GIARDINI CD sede CASTENEDOLO (BS) C.F. 98001590177 contro OMISSIS
-
- **Trascrizione NN 17898/12360 del 24/04/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Corte D'Appello Di Brescia con sede in Brescia (BS) in data 19/04/2023 rep.n. 2776 a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede ROMA (RM) C.F. 05028250263 contro OMISSIS

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 06/04/2023 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 15/05/2023 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 31/05/2023 alle ore 17.30 mi recavo a Castenedolo presso l'abitazione dell'esecutato sita in Via Giuseppe di Vittorio per eseguire il sopralluogo senza potervi accedere perché in mancanza delle chiavi.
- In data 06/09/2023 alle ore 17.30 la mia collaboratrice arch. Francesca Ferlinghetti, da me delegata, si recava a Castenedolo presso l'abitazione dell'esecutato sita in Via Giuseppe di Vittorio per eseguire il sopralluogo.



2. Inquadramento degli immobili

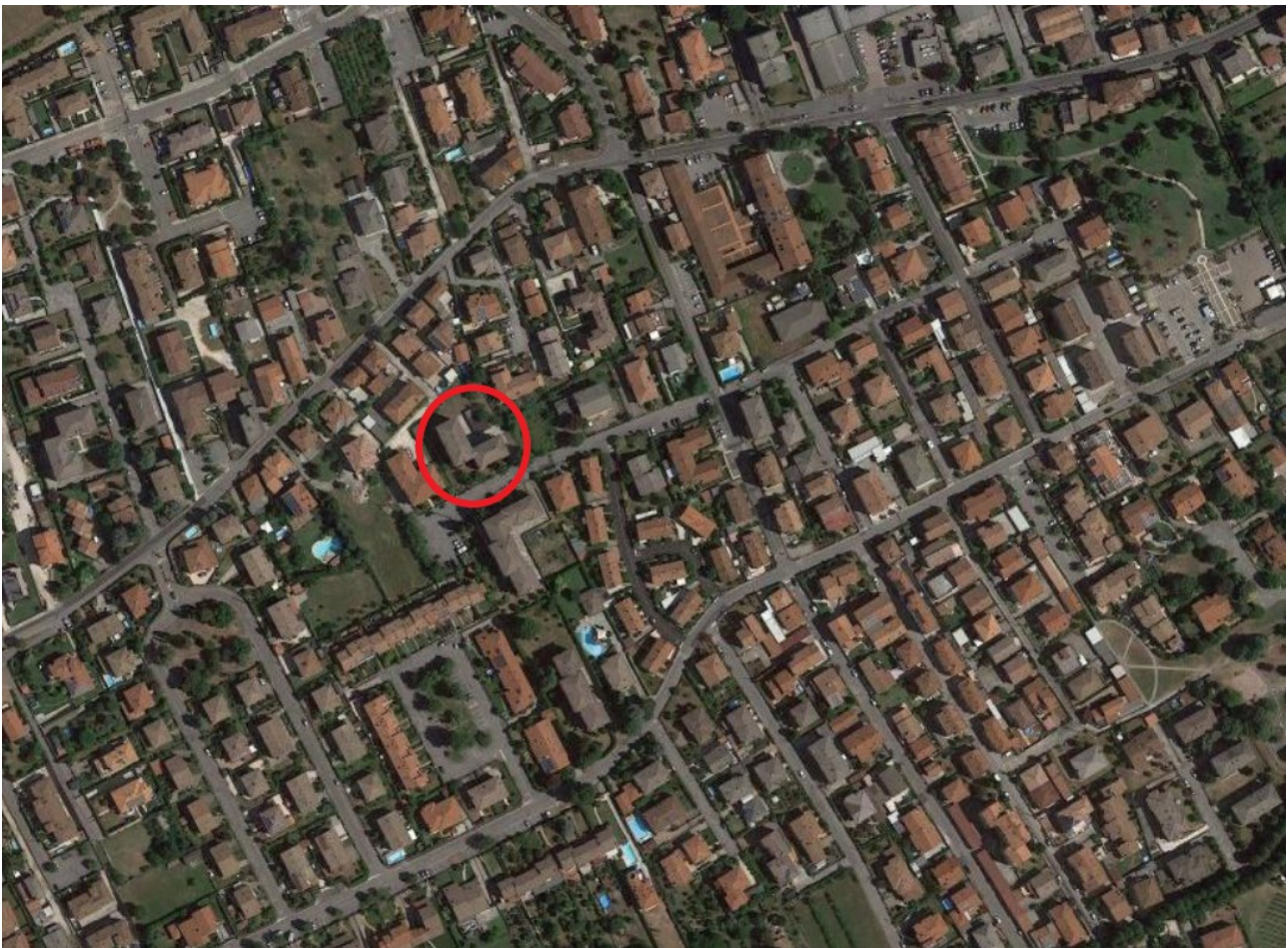
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Castenedolo
- Via/Piazza via Giuseppe di Vittorio
- Civico n. 12/16

Zona: area pianeggiante a sud-ovest del Comune di Castenedolo.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica degli immobili: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Sud-Ovest del Comune di Castenedolo.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- un appartamento bilocale posto al piano terra con cantina di pertinenza di un edificio residenziale edificato negli anni '70 (lotto 1).

- un'autorimessa sita al piano interrato con accesso da corsello comune (lotto 2).

- un locale tecnico comune posto nel locale interrato (lotto 3).

Essi fanno parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Residenza Giardini".

L'ingresso all'abitazione avviene da via Giuseppe di Vittorio tramite un cancello pedonale che permette l'accesso a una corte comune. Attraverso un vialetto pavimentato si accede al vano scala comune posto in lato ovest dell'edificio e si giunge al piano terra mediante l'utilizzo della rampa di scale.

L'appartamento si distribuisce su un unico piano con soggiorno con cucina a vista, balcone con accesso dal soggiorno, disimpegno, due camere da letto e un bagno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi in legno con avvolgibili. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con scaldabagno autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria.

Al piano interrato tramite corridoio comune si accede alla cantina di pertinenza dell'abitazione, un unico locale di modeste dimensioni e privo di finestre.

L'autorimessa di proprietà è sita nella parte nord-est del lotto in un corpo secondario a un unico piano. Essa è accessibile tramite cancello carraio posto su Via Giuseppe di Vittorio con ingresso su corsia scoperta comune. Essa è caratterizzata da saracinesca in metallo e un unico ambiente con pavimentazione in battuto di cemento. Il locale è dotato di un lavamani.

Tipologia edilizia unità immobiliari: Abitazione di tipo economico con autorimessa.

Caratteristiche generali dell'immobile: Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri. Il tetto è a falde con copertura in tegole.

Dimensione: L'immobile adibito a residenza ha una superficie di 53,00 mq con un balcone di 10,27 mq. La cantina di pertinenza ha una superficie di 4,63 mq. L'autorimessa di proprietà ha una superficie di 14,30 mq. Il locale tecnico ha una superficie di 16 mq comprensiva di scala di accesso.

Caratteri domanda e offerta:

lato acquirente	x privato
	x società
lato venditore	x privato



Forma di mercato: concorrenza monopolistica –

Castenedolo, con una popolazione di 11.160 abitanti, è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 8 Km da Brescia. Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Castenedolo è compreso in tutta la città tra 930 €/m² e 1.550 €/m² per la compravendita e tra 3,2 €/m² mese e 5,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: leggera diminuzione del mercato immobiliare.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Edificio residenziale con tre piani fuori terra, autorimesse e giardino di pertinenza sito a sud-ovest del Comune di Castenedolo.

Confini: l'immobile confina sul lato Nord con i mappali n°19-621-52, a Sud con via Giuseppe di Vittorio, a Est con i mappali n°43-743 e a Ovest il mappale n°52.

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo:

06/09/2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

LOTTO 1

Superficie residenziale	m ²	53,00	100%	53,00 m ²
Balcone	m ²	10,27	25%	2,56 m ²
Cantina	m ²	4,63	20%	0,92 m ²

56,48 m²

LOTTO 2

Autorimessa	m ²	14,30	100%	14,30 m ²
-------------	----------------	-------	------	----------------------

Superficie commerciale totale

14,30 m²

LOTTO 3

Locale tecnico	m ²	16,00	100%	16,00 m ²
----------------	----------------	-------	------	----------------------

Superficie commerciale totale

16,00 m²

Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:

x Livello di piano: piano terra (autorimessa), piano interrato (cantina e locale tecnico), piano terra (appartamento)

x Ascensore: non presente

x n. Servizi: 1 servizio igienico per l'unità abitativa

Impianti in dotazione

x Riscaldamento: centralizzato con scaldabagno autonomo per ACS

x Condizionamento: non presente

x Elettrico: presente

x Idraulico: presente

x Manutenzione fabbricato: Sufficiente

x Classe energetica: /



- x Esposizione prevalente: Buona
- x Panoramicità dell'immobile: Buona
- x Funzionalità dell'immobile: Buona
- x Finiture dell'immobile: Sufficienti

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne ed interne sono apparse sufficienti.



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

Indicare la documentazione visionata:

L'immobile è stato interessato dalle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Castenedolo (BS), e precisamente:

- P.E. n.2249 del 07/05/1973 per costruzione di nuovo edificio, autorizzata con Licenza Edilizia n.448 del 09/11/1973
- Abitabilità n. 3384 del 25/07/1975
- Variante alla Licenza Edilizia n.448 del 09/11/1973, Pratica n.3372 del 24/07/1975 autorizzata con Licenza Edilizia n. 601 del 10/11/1975
- Abitabilità n.4075/76 del 24/09/1976

Si specifica che nel sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità edilizie:

- Rispetto all'ultimo stato autorizzativo la camera da letto matrimoniale non presenta una nicchia con armadiatura fissa ma ha un perimetro regolare.
- Il disimpegno della zona notte ha dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato poiché non è presente l'armadiatura fissa.
- L'accesso alla cucina dal disimpegno in ingresso è stato tamponato e il locale è stato integrato al soggiorno con accesso direttamente da quest'ultimo.
- E' stato demolito il muro e rimossa la porta di accesso al soggiorno dal disimpegno in ingresso.
- Il soggiorno è stato ridimensionato per la realizzazione di una tramezza con porta di accesso a una piccola camera da letto.

Il costo della sanatoria per sanare le irregolarità edilizie riscontrate è di circa 2.000,00 €.



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: P.G.T.
- Convenzione Urbanistica: NO
- Cessioni diritti edificatori: NO

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: NO
- Vincoli ambientali: NO
- Vincoli paesaggistici: NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la IRREGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la non conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



4.2 Rispondenza catastale

La planimetria catastale aggiornata è stata presentata in data 16/09/2016 al prot.n. BS0178338.

Si specifica che nel sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità catastali:

- La porta di accesso al bagno è spostata verso il muro di confine con la cucina e non centrata alla parete come rappresentato in planimetria.
- Tra l'ingresso e il soggiorno non è presente la spalletta della porta precedentemente rimossa.
- Il soggiorno è stato ridimensionato per la realizzazione di una tramezza con porta di accesso a una piccola camera da letto.

Il costo dell'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria per sanare le irregolarità edilizie è di circa 500,00 €.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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 IRREGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

1. Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni derivante dall'atto del 15/09/2005 Pubblico Ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n.97269 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.34548.1/2005 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 03/10/2005 per:
 - **Abitazione e cantina**
Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 34, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale totale mq 60, Totale escluse aree scoperte mq 57, rendita euro 194,19.
 - **Autorimessa**
Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 59, categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq 16, rendita euro 22,31.
2. Diritto di: Proprieta' per 5087/100000 derivante dalla Pratica n. BS0178338 in atti dal 16/09/2016 UNITA' EDIFICATA SU INTERRATO COMUNE (n. 1754.1/2016) per:
 - **Locale tecnico**
Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 64, categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 11, Superficie catastale totale mq 14, rendita euro 24,43.
3. Diritto di: Proprieta' per 3816/100000 in regime di separazione dei beni derivante dall'atto del 11/10/2016 Pubblico ufficiale AMBROSINI FRANCESCO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 4054 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26506.1/2016 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 31/10/2016 per:
 - **Locale tecnico**
Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 64, categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 11, Superficie catastale totale mq 14, rendita euro 24,43.



Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami: spese condominiali arretrate

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato l'immobile attualmente è libero

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

Spese condominiali arretrate:

Il debito al 30/09/2022 ammonta a € 6.170,03 e le spese relative al 2022/2023 che erano state previste sono pari a € 793,94. A queste spese "ordinarie" vanno aggiunte le spese legali maturate nel corso della gestione 2022/2023 pari a € 2.159,70. Il totale del debito accumulato al 30/09/2023 (in base al preventivo) ammonta a € 9.123,67.

Si allega Bilancio preventivo individuale 2022/2023.

Come previsto dall'art. 63 del Codice Civile "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*" Pertanto l'acquirente è tenuto al pagamento delle spese condominiali dell'anno in cui effettua l'acquisto e quello precedente.



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

- **Iscrizione NN 10685/1808 del 12/03/2009**, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Fiordiliso Francesco da Gargano (BS) in data 26/02/2009 rep.n. 1991/1622 a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 05140920017 OMISSIS importo capitale euro 126.000,00, importo totale euro 189.000,00 e durata 27 anni

Trascrizione NN 3071/1992 del 31/01/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Brescia (BS) in data 08/09/2021 rep.n. 5674 a favore di CONDOMINIO RESIDENZA GIARDINI CD sede CASTENEDOLO (BS) C.F. 98001590177 contro OMISSIS

- **Trascrizione NN 41512/27908 del 06/09/2022**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Brescia (BS) in data 15/08/2022 rep.n. 5412 a favore di CONDOMINIO RESIDENZA GIARDINI CD sede CASTENEDOLO (BS) C.F. 98001590177 contro OMISSIS
- **Trascrizione NN 17898/12360 del 24/04/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Corte D'Appello Di Brescia con sede in Brescia (BS) in data 19/04/2023 rep.n. 2776 a favore di PRISMA SPV S.R.L. sede ROMA (RM) C.F. 05028250263 contro OMISSIS



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

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

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

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito 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

Metodo Statistico Matematico



Indagini di mercato

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare e ProBrixia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.



Metodo statistico matematico

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard fissata per il lotto 1 in **179,95 €/mq**, per il lotto 2 in **18,68 €/mq**, per il lotto 3 in **152,96 €/mq**, fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona per il lotto 1 pari a **1163,83 €/mq**, per il lotto 2 pari a **770,25 €/mq**, per il lotto 3 pari a **989,26 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa:

LOTTO 1

Abitazione e cantina

Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 34, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale totale mq 60, Totale escluse aree scoperte mq 57, rendita euro 194,19.

Data la consistenza delle parti comuni e le relative quote pertinenziali si ritiene di valutare le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di perizia identificati al Lotto 1 attribuendo una maggiorazione del 5% al suo valore di mercato di 65.733,31 €, calcolato sulla base del metodo comparativo statistico matematico, allegato alla presente perizia. Pertanto si perviene ad un valore di mercato totale di 69.019,97 €.

Visto le condizioni generali dell'immobile sufficienti, in quanto l'appartamento è in evidente stato di trascuratezza e abbandono, con la presenza di un'estesa macchia di umidità dovuta a una perdita di acqua nel piano superiore in corrispondenza del soffitto del bagno, con conseguente danneggiamento dell'impianto elettrico, si ritiene di deprezzare il valore di mercato dell'immobile del 15% pervenendo a un prezzo di 58.666,97 € arrotondato a 59.000,00 € (cinquantanovemila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1	56,48 mq	€ 59.000,00	100,00	€ 59.000,00
Valore di stima in libero mercato				€ 59.000,00
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				€ 47.200,00



LOTTO 2

Autorimessa

Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 59, categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq 12, Superficie catastale totale mq 16, rendita euro 22,31.

Data la consistenza delle parti comuni e le relative quote pertinenziali si ritiene di valutare le parti comuni di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia identificato al Lotto 2 attribuendo una maggiorazione del 5% al suo valore di mercato di 11.014,58 €, calcolato sulla base del metodo comparativo statistico matematico, allegato alla presente perizia. Pertanto si perviene ad un valore di mercato totale di 11.565,30 €.

Visto le condizioni generali dell'immobile discrete non si ritiene di dover deprezzarne il costo, pertanto si perviene a un valore arrotondato di 12.000,00 euro (dodicimila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2	14,30 mq	€ 12.000,00	100,00	€ 12.000,00
Valore di stima in libero mercato				€ 12.000,00
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				€ 9.600,00



LOTTO 3

Locale tecnico

Sezione NCT, foglio 19, particella 54, subalterno 64, categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 11, Superficie catastale totale mq 14, rendita euro 24,43.

Per calcolare il valore del locale al lotto 3 si è considerata la percentuale del 15% sul valore residenziale di mercato poiché considerato come locale tecnico a servizio dell'intero condominio.

Considerato che l'immobile è accatastato come magazzino e locale deposito ed è adibito a locale impianti a servizio dell'intero condominio, poiché non può essere utilizzato liberamente dalla proprietà si ritiene necessaria una riduzione del 30% sul prezzo di mercato calcolato sulla base del metodo comparativo statistico matematico di cui in allegato, pari a 15.828,13 €, giungendo pertanto a un valore di 11.079,69 € arrotondato a 11.000,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i diversi proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. OMISSIS, in forza delle percentuali di possesso.

Pertanto il valore della proprietà del Sig. OMISSIS è pari a 979,33 € arrotondato a 1000,00 € (mille/0).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 3	16,00 mq	€ 1.000,00	100,00	€ 1.000,00
Valore di stima in libero mercato				€ 1.000,00
Valore di stima in condizioni di vendita forzata				€ 800,00



9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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 ne 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.

Data rapporto valutazione: 27/10/2023



10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Documentazione fotografica
3. Scheda catastale
4. Visura catastale
5. Spese condominiali arretrate
6. Ispezioni ipotecarie

