

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Teenoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 28/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato:

Arch. Enrico Bulferetti

Via Degli Incisori, 11 – 25127 Brescia

CF BLFNRC78S27D391S

Tel 030/2425665

Fax 0302425665

P.E.C.: bulferettienrico@legalmail.it

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2342

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	28/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/04/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	01/06/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/07/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica	L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad una villa singola disposta su cinque livelli, composta al piano seminterrato da tre cantine, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, studio e wc, al piano primo da tre camere, salotto, guardaroba, due bagni, al secondo piano da tre soffitte ed un bagno, ed in copertura da ballatoio con accesso ad un terrazzo esclusivo. Esternamente l'abitazione è provvista di un ampio giardino piantumato con piscina, di un portico, di un balcone ed un terrazzo posti al primo piano, e locali accessori quali blocco composto da centrale termica e lavanderia, blocco composto da spogliatoio, ripostiglio, wc e locale tecnico, ed autorimessa esclusiva.
Ubicazione	Gli immobili si trovano nel comune di Salò (BS), in via Trieste n.5.
Identificativi catastali	Nel Catasto Fabbricati di Comune di Salò l'unità immobiliare è censita come segue: Abitazione: Sezione urbana SAL_ foglio 32_ mappale 4097, sub. 1, piano S1-T-1-2-3, cat.A/8, cl.4, consistenza vani 16,5 Rendita Euro 4.899,88 Autorimessa: Sezione urbana SAL_ foglio 32_ mappale 4097, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza mq 25, Rendita Euro 91,67 A dette unità immobiliari competono tutti i connessi diritti, le accessioni, le pertinenze, le esclusioni e le servitù attive e passive come per legge.
Quota di proprietà	Proprietà per 1/1 OMISSIS
Diritto di proprietà	Proprietà per 1/1
Divisibilità dell'immobile	Non rilevata
Più probabile valore in libero mercato	€ 3.450.000,00 (tremilioniquattrocentocinquantamila euro)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 2.760.000,00 (duemilionesettecentosessantamila euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: gli immobili sono situati nella zona semi-centrale di Salò. Il fabbricato, di vetusta edificazione, è stato oggetto di importanti interventi di restauro e



riqualificazione avvenuti nei primi anni 2000, e ad oggi si presenta in buono stato di manutenzione. In particolare si segnala l'elevato grado delle finiture interne ed esterne, con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive assolutamente di pregio, che conferiscono all'immobile un aspetto esclusivo. La commerciabilità dell'immobile può pertanto definirsi "normale".

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 13
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 16
- 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 13

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.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale.....	14
4.3	Verifica della titolarità.....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	17
7.	Analisi estimativa.....	17
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	20

1. 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.

- 11/04/2023, ritiro dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari o dal relativo portale telematico, e inizio delle operazioni peritali;
- 13/04/2023: fase di indagine con accesso all'Agenzia del Territorio, ufficio di Pubblicità Immobiliare ed ufficio Catasto, per il controllo dei titoli di provenienza e della documentazione catastale;
- 17/04/2023 Sopralluogo eseguito alla presenza del Custode Giudiziario ed OMISSIS, con accesso all'immobile.
- 12/05/2023: fase di indagine Presso il Comune di Salò, ufficio Edilizia Privata, per la verifica dei titoli edilizi esistenti.
- Fase conoscitiva dei valori €/mq della zona e dell'andamento del mercato immobiliare locale
- Fase di valutazione sintetico-comparativa.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|--|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Salò |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Trieste |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | n. 5 |



Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft14)
- 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

Struttura in elevazione
Solai
Copertura
Murature perimetrali
Coibentazione/Isolamenti
Divisori tra unità
Infissi esterni
Infissi interni
Pavimenti e rivestimenti
Impianto riscaldamento
Impianto sanitario
Impianto gas
Impianto elettrico
Impianto climatizzazione
Altri impianti
Allaccio fognatura
Fonti rinnovabili
Finiture esterne
Numero totale piani
Altro

Cemento armato
Latero-cemento
Tradizionale in coppi
Muratura intonacata
Si presume in intercapedine
Laterizio intonacato
Legno, vetri doppi
Legno
Marmo e Parquet
Termoautonomo
Tradizionale
Due caldaie a gas metano
Tradizionale
Non presente
Antifurto
Si
Non rilevate
Intonaco tinteggiato
quattro fuori terra e uno seminterrato

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad una villa singola disposta su cinque livelli, composta al piano seminterrato da tre cantine, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, studio e wc, al piano primo da tre camere, salotto, guardaroba, due bagni, al secondo piano da tre soffitte ed un bagno, ed in copertura da ballatoio con accesso ad un terrazzo esclusivo. Esternamente l'abitazione è provvista di un ampio giardino piantumato con piscina, di un portico, di un balcone ed un terrazzo posti al primo piano, e locali accessori quali blocco composto da centrale termica e lavanderia, blocco composto da spogliatoio, ripostiglio, wc e locale tecnico, ed autorimessa esclusiva.

All'abitazione si accede direttamente dall'ingresso pedonale e carraio posto su via Trieste.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati. In particolare:

- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate, con finiture di pregio
- Copertura: tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi
- Canali di gronda, pluviali e lattoneria: in rame
- Serramenti esterni: finestre in legno con vetri doppi
- Pavimenti e rivestimenti interni: marmo e parquet
- Impianto di riscaldamento termoautonomo sul fabbricato, con due caldaie a metano
- Antifurto

L'abitazione, che è stata realizzata in epoca antecedente al 1967, è stata oggetto di importanti interventi di restauro e riqualificazione avvenuti tra il 2001 e il 2009, e ad oggi si presenta in buono stato di manutenzione.

In particolare si segnala l'elevato grado delle finiture interne ed esterne, con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive assolutamente di pregio, che conferiscono all'immobile un aspetto esclusivo.

Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Sezione: SAL

Foglio: 32

Particella: 4097

Subalterni: 1,2

Confini

Indicare i confini catastali

Nord: Mappale 4096

Sud: Mappali 4098, 4470

Est: Mappali 4470, 2010

Ovest: via Trieste

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno



Diretto in loco

Data del sopralluogo 17/04/2023

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

Superficie principale:

abitazione al PT m² 206,00
 abitazione al P1 m² 199,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. commerciale
Cantine S1	m ² 100,00	40 %	m ² 40,00
Portico al PT	m ² 23,00	30 %	m ² 6,90
Corte esclusiva al PT	m ² 827,00	5 %	m ² 41,35
Locali accessori al PT	m ² 60,00	30 %	m ² 18,00
Piscina al PT	m ² 30,00	10 %	m ² 3,00
Balcone e terrazzo al P1	m ² 22,00	30 %	m ² 6,60
Soffitta al P2	m ² 199,00	75 %	m ² 149,25
Ballatoio al P3	m ² 5,00	50 %	m ² 2,50
Terrazzo al P3	m ² 16,00	30%	m ² 4,80
Autorimessa al PT	m ² 26,00	50%	m ² 13,00

Superficie commerciale m² 690,40



- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Elettrico Assente
 Idraulico Presente : Vetustà non rilevata
 Antifurto Assente
 Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà non rilevata.
 Impianto geotermico Assente
 Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile predisposto ad impianto di climatizzazione.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente
 Presente
 Elettromagnetico Assente
 Presente
 Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo



Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

Altro

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

- Licenza o Concessione Edilizia
 Permesso di Costruire
 Denuncia Inizio Attività (DIA)
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Dichiarazione Fine Lavori
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità
- Presente :
 Assente (Documento non reperito in sede di accesso agli atti)

Indicare la documentazione visionata: Pratica Edilizia PE 73-1966; Pratica Edilizia 66-2000; Pratiche edilizie PE 66 - 1,2,3 -2000 (archivate); Pratica Edilizia PE 66-4; Pratica Edilizia PE 66-5; DIA PE 284-2003 prot.n. 3618 del 26-02-2004; DIA prot.n. 24153 del 10-11-2005 PE 556-2005; Permesso di Costruire PE 163-03 prot.n. 8188 del 29-10-2003; Variante al PDC PE 163-03-I.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Salò

Data verifica urbanistica: 12/05/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente
 Adottato



Convenzione Urbanistica

No

Si

Cessioni diritti edificatori

No

Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si se Si quali:

Vincoli ambientali

No

Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

No

Si se Si quali: Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c e d) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.): DM 08/04/1958; Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b), D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.)

Altro: i fabbricati si trovano nella zona urbanistica: Edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Enrico Bulferetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 2342, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salò 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. In particolare si segnala:
- Modesta differenza in riduzione nell'altezza netta interna del piano interrato, che comunque risulta superiore all'altezza minima prevista dai regolamenti, dovuta presumibilmente alla posa della pavimentazione;
 - Minima modifica planimetrica degli scalini esterni di accesso alla zona piscina.

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



No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: circa € 5.000,00, già considerati nella valutazione finale.

Nota: trattasi complessivamente di modifiche di lieve entità.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al catasto fabbricati:

Abitazione: Sezione urbana SAL_ foglio 32_ mappale 4097, sub.1, piano S1-T-1-2-3, cat. A/8, cl.4, consistenza vani 16,5 Rendita Euro 4.899,88

Autorimessa: Sezione urbana SAL_ foglio 32_ mappale 4097, sub. 2, piano T, cat. C/6, cl.1, consistenza mq 25, Rendita Euro 91,67

Elenco documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate_ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : Sister

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)

13/04/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Enrico Bulferetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 2342, 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 allo stato attuale dell'immobile



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

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

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Vendita immobiliare
- Notaio : Andrea Fabi
- Data atto : 07/07/1998
- Repertorio : 77.560
- Raccolta : 22.237
- Estremi Registrazione : 251
- Estremi Trascrizione : Brescia, 23/07/1998

Titolo di provenienza

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



- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato L'immobile risulta essere occupato dal Proprietario.

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:

- Tipo di contratto:
 €/anno:
 Rata :
 Durata in anni:
 Scadenza contratto:
 Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

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.

ONERI DI NATURA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come già evidenziato sono presente alcune difformità edilizie/urbanistiche.
Sono presenti inoltre alcuni vincoli paesaggistici precedentemente elencati.



6. Formalità, vincoli, oneri a 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.

I dati riportati sono provenienti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, redatto in data 13.03.2023 a Palermo. Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

_ Iscrizione nn. 5313/694 del 03/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/08/2017 n. rep. 4774/2017;

_ Trascrizione nn. 173/136 del 13/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 02/01/2023 Numero repertorio 11988/2022.

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

NON RILEVATE

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

NON RILEVATE

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili così identificati catastalmente:

Immobili identificati in mappa al catasto fabbricati:

Abitazione: Sezione urbana SAL_ foglio 32_ mappale 4097, sub.1, piano S1-T-1-2-3, cat. A/8, cl.4, consistenza vani 16,5 Rendita Euro 4.899,88

Autorimessa: Sezione urbana SAL_ foglio 32_ mappale 4097, sub. 2, piano T, cat. C/6, cl.1, consistenza mq 25, Rendita Euro 91,67

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione del bene immobile, la sua ubicazione, la sua consistenza catastale, la destinazione d'uso e l'utilizzo della unità immobiliare.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

_ della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;

_ del periodo di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;

_ delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione interna, della posizione e della tipologia;

_ della non presenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare, che possono limitare parzialmente l'utilizzo dell'immobile.

Si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona attraverso l'analisi del listino dei valori degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed attraverso l'indagine di mercato svolta sul posto e sui principali siti di vendite immobiliari.

Si precisa che nell'ultimo Listino dei valori degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Brescia il maggio 2022, per gli immobili siti in Salò aventi più di 10 anni come l'immobile oggetto di valutazione, i valori immobiliari oscillano tra un minimo di €/mq 3.610 ad un massimo di €/mq 4.250. Tenendo conto che l'abitazione è stata oggetto di importanti interventi di restauro e riqualificazione avvenuti tra il 2001 e il 2009, e che ad oggi si presenta in buono stato di manutenzione, con un elevato grado delle finiture interne ed esterne, e con l'utilizzo di materiali e tecniche di particolare pregio, io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione di seguente valore unitario, leggermente superiore a quanto previsto dal Listino.

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 5.000,00 €/mq

L'unità immobiliare oggetto di presente perizia, viene così valutata:

Considerata la superficie commerciale complessiva, come sopra calcolata ed arrotondata, pari a mq. 690 ne consegue che **il più probabile Valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

$$690 \text{ mq} \times 5.000,00 \text{ €/mq} = 3.450.000,00 \text{ €}$$

Arrotondato € 3.450.000,00 (tremilioniquattrocentocinquantamila euro)

Con riferimento alla vendita forzata dell'immobile in oggetto, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing si ritiene possibile ipotizzare una diminuzione dello stesso

(valore di mercato) pari a circa il 20%.

Consegue che **il più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

(valore base d'asta) viene quantificato in:

$$(\text{€ } 3.450.000,00 \times 0.80) \text{ €} = 2.760.000,00 \text{ €}$$

Arrotondato € 2.760.000,00 (duemilionesettecentosessantamila euro)

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Atto di provenienza
3. Pratiche edilizie
4. Estratto PGT
5. Estratto mappa, Visure storiche e schede catastali
6. Certificato di destinazione urbanistica

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Enrico Bulferetti

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine Architetti della prov. di Brescia, n. 2342

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.



- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- 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: 01/06/2023