

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 R.G. N. 130/2022

Giudice delegato: **La Malfa Giulia**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentata dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutati:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

NON NOMINATO

Con Studio in Via

Comune di

Tel + 39

E mail

Intervenuti alla data di stima

NESSUNO

Con sede in

Via

P.Iva

C.F.

Esperto incaricato

CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO

Via San Filippo Neri, 123/A - 25065 Lumezzane P. (Bs)

CF CPZ NRP 63L05 B157H

Tel. +39 030 8970956

E mail: info@studiocapuzzi.it

Pec: capuzziandrea@pec.studiocapuzzi.it

Iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. A2414

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto: 14.09.2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 30.09.2022

Data della consegna del rapporto di valutazione: 09.01.2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08.02.2023

Proroga di consegna del rapporto di valutazione: 28.03.2023 e 16.05.2023

Identificazione del lotto

LOTTO

Descrizione sintetica: APPARTAMENTO posto al piano sesto composto da pranzo, bagno, due camere, balcone e ripostiglio al piano attico.

Ubicazione: Villa Carcina – Via Guglielmo Marconi n. 43

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 11 - Particella 227 - Sub. 30 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - Sup. Catastale 79 mq. - Rendita Catastale € 216,91

Quota di proprietà: Proprietà per 1/2

Diritto di proprietà: Proprietà quota indivisa di 1/2

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Bassa

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Più probabile valore in libero mercato:

€/m² 500,00 x m² 85,58 = € 42.790,00 – € 2.500,00 oneri per difformità = € 40.290,00 arrotondato a € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 29.160,00 (euro ventinovemilacentosessanta/00) (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno)

Indice

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 06.10.2022 veniva inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Carcina, a mezzo dello sportello telematico (vedi allegato), la richiesta di accesso agli atti mediante visione delle autorizzazioni edilizie relative all'unità immobiliare in parola, intestate ai sig.ri OMISSIS. Il giorno 28 ottobre 2022 alle ore 10,45 sono stati visionati presso l'U.T. del Comune di Villa Carcina i titoli edilizi.

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Zona R2 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato" definita ai sensi dell'art. 26 delle NTA Piano delle Regole
 - **Tipologia immobiliare:** residenziale
 - **Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio pluripiano
 - **Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile in sufficiente stato di manutenzione
 - **Caratteri domanda e offerta:** normali
 - **Forma di mercato:** libero mercato
 - **Filtering:** In seguito ai sopralluoghi eseguiti, da cui si è constatato lo stato di conservazione dell'immobile, alle informazioni assunte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci immobiliari si è giunti alla quantificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.
- Il criterio di valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerato gli immobili liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali.
- **Fase del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare ha subito una generale contrazione per effetto dell'attuale situazione economica sfavorevole.

**Localizzazione: LOTTO
APPARTAMENTO**

- Provincia: Brescia
- Comune: Villa Carcina
- Frazione: /
- Località: /
- Quartiere /
- Via/Piazza: Via Guglielmo Marconi
- Civico n. 43



Immagine tratta da BingMaps
Coord: 45,633721 – 10,19485
Mappa geografica

- Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento al piano sesto con ripostiglio al piano attico
- Dimensione:** La superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al Catasto fabbricati - Fig. 11 - Sezione NCT - Particella 227 - Sub. 30 è pari a m² 85,58

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Al fine di redigere il giudizio di stima delle unità immobiliari in oggetto veniva fissato il sopralluogo per il giorno 11 gennaio 2023 alle ore 10,00 concordato con il Custode Giudiziario Avv. Elena Bonera presso l'unità immobiliare sita in Via Guglielmo Marconi n. 43 – Villa Carcina.

Il fabbricato fu costruito nell'anno 1963.

L'immobile si trova nella zona periferica del Comune di Villa Carcina. L'edificio in cui si trova l'immobile è di tipo residenziale disposto su otto livelli fuori terra e uno seminterrato. L'appartamento si trova al piano sesto ed è composto da atrio, pranzo, due camere, bagno. Ripostiglio al piano attico. L'accesso avviene dalla via pubblica.

LOTTO

Comune di Villa Carcina – Via Guglielmo Marconi n. 43: APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO

Descrizione sintetica: APPARTAMENTO AL PIANO SESTO CON RIPOSTIGLIO AL PIANO ATTICO (Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 11 - Particella 227 - Sub. 30).

L'appartamento è posto al piano sesto dell'edificio sito in Via Guglielmo Marconi n. 43 a Villa Carcina è dotato di ripostiglio al piano attico. L'accesso pedonale, dalla traversa privata di via G. Marconi, avviene attraverso il vano scala comune posto sul lato sud ed è composto dai seguenti locali: atrio, pranzo, due camere una delle quali ha il balcone, bagno, il riscaldamento è centralizzato.

Per la descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

Confini (rispetto all'orientamento indicato nella planimetria catastale)

Indicare i confini catastali

- Nord: vuoto su corte comune
- Sud vuoto su corte comune
- Est:: altra unità immobiliare, vano scala comune
- Ovest: vuoto su corte comune

Calcolo superfici di proprietà: appartamento

Superficie principale m² 75,63

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Ripostiglio	m ² 9,60	25 %
Balcone	m ² 3,93	30 %

Superficie commerciale m² 85,58

La verifica della consistenza ed il criterio di misurazione sono gli stessi per tutte le unità immobiliari oggetto di stima.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo: 11 gennaio 2023

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale/mappa catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Caratteristiche qualitative

In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è constatato lo stato di conservazione degli immobili, alle informazioni assunte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate si è giunti alla quantificazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari.

Sono state considerate le caratteristiche costruttive e di vetustà degli edifici dalla visione degli stessi.

Dall'analisi dei valori riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate si desumono i seguenti valori per unità di superficie lorda:

1. Comune di Villa Carcina Zona periferica:

- a. Abitazioni di tipo economico: da € 720,00 ad € 1.050,00

Considerato quanto sopra descritto si è ritenuto opportuno attribuire agli immobili un valore unitario di stima come indicato di seguito.

Il criterio di valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerato i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali.

Per cui il valore commerciale delle unità immobiliari per unità di superficie lorda, sulla base di quanto sopra ed eseguiti gli opportuni conteggi raccolti in atti, viene determinato come segue:

- Appartamento: €/m2 500,00

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

Gli immobili oggetto di stima sono stati edificati con le seguenti autorizzazioni edilizie visionate in Comune di Villa Carcina:

Elenco: L.C. n. 5/1963 del 09.01.1963, variante lettera prot. 4793 del 26.09.1963, certificato di abitabilità n. 5/63 del 26.10.1966

Indicare la documentazione visionata: documentazione ed elaborati grafici di cui alle autorizzazioni sopra citate di cui si allega estratto fotografico in formato digitale.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Villa Carcina

Data verifica urbanistica: 28.10.2022

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: Comune di Villa Carcina: P.G.T. SECONDA VARIANTE variante ex art. 10, comma 6, L.R. 12/05 e s.m. e i.: Zona R2 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato" definita ai sensi dell'art. 26 delle NTA Piano delle Regole.

Volume	IF	mc/mq	1,50	
	IF aggiuntivo	mc/mq	\	
	IT	mc/mq	\	
	Volume predefinito	mc	\	
Slp	UF	% SF	\	
	UT	% ST	\	
	Utilizzazione predefinita	mq	\	
SC	RC	fondario	% SF	\
		territoriale	% ST	\
	Copertura predefinita	mq	\	
Incremento lotti saturi	Volume	%	10	
	Slp	%	\	
	SC	%	10	
Rapporto di verde profondo		%	30	
H	Minima	m	\	
	Massima	con ultimo solaio orizzontale	m	10,00
		con ultimo solaio inclinato	m	10,50
	Allineamento altimetrico oltre H max		A/NA	Non ammesso
	Mantenimento valori preesistenti > H max		A/NA	Non ammesso

Limitazioni urbanistiche

X Vincoli urbanistici: quelli definiti dall'articolo 26 delle NTA del PR del PGT Zona R2 "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato"

Vincoli per la difesa del suolo: non presenti

X Vincoli per la fattibilità geologica: Classe 1 fattibilità senza particolari limitazioni

Vincoli ambientali: non presenti

X Vincoli amministrativi: salvaguardie PTCP (art. 99 PTCP), corridoio di salvaguardia (art. 23 PTCP)

Vincoli archeologici: non presenti

X Vincoli paesaggistici: classe di sensibilità paesaggistica 1- Molto bassa

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso gli Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina, dall'analisi della documentazione catastale ed in base a quanto osservato 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 il seguente lotto:

LOTTO:

Comune di Villa Carcina – Via Guglielmo Marconi n. 43:

SUB. 30 APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO

L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in seguito alle autorizzazioni edilizie precedentemente citate.

e per le seguenti motivazioni:

Demolizione della tramezza che separa l'atrio dalla zona pranzo

Demolizione di muretto nella zona pranzo

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

Si per quanto riguarda: demolizione della tramezza che separa l'atrio dalla zona pranzo; demolizione di muretto nella zona pranzo.

Entrambe eliminate rispetto alle planimetrie dell'autorizzazione edilizia ed i costi per il rilievo, la richiesta in sanatoria Euro 2.000,00 di cui per la sanzione Euro 516,46

4.2 Rispondenza catastale

Unità immobiliare identificata in mappa come segue:

LOTTO:

Ubicazione: VILLA CARCINA – Via Guglielmo Marconi n. 43

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 11 - Particella 227 - Sub. 30 - Categoria A/2 –

Classe 2 – Consistenza 4 vani – Sup. Catastale 79 mq. Rendita Catastale € 216,91

Elenco documentazione visionata:

Planimetrie e visure catastali dell'unità immobiliare di cui sopra (vedi allegato)

Data verifica catastale: 28.10.2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente lotto:

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente lotto e con le seguenti motivazioni:

LOTTO:

Comune di Villa Carcina – Via Guglielmo Marconi n. 43: APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO

Demolizione della tramezza che separa l'atrio dalla zona pranzo

Demolizione di muretto nella zona pranzo

Sulla planimetria catastale l'appartamento è indicato al piano quinto ma in realtà è posto al piano sesto

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

Rifacimento di planimetria catastale Euro 500,00

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Quota di proprietà:

- **Lotto:** ½ OMISSIS e ½ OMISSIS

Usufrutto: /

Nuda proprietà: /

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto:

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

E' stato richiesto con posta elettronica certificata in data 06.10.2022 prot. n. 288395 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia (vedi allegato) la presenza di contratti registrati relativi all'unità immobiliare in oggetto, l'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 18.04.2023 prot. rif. 74612/2023 ha risposto che non risultano registrati, in relazione all'immobile in oggetto, contratti di locazione, affitto e/o comodato a nome degli esecutati (vedi allegato).

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.

In data 11.01.2023 è stato richiesto a mezzo posta elettronica all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora saldate, eventuali cause in corso passive ed attive ed una copia del regolamento condominiale.

In data 07.03.2023 a mezzo posta elettronica è stata inviata un sollecito all'Amministratore per la consegna di quanto precedentemente richiesto.

In data 17.03.2023 l'Amministratore ha risposto che non è stato possibile trasmettere i dati richiesti, in quanto non era ancora chiuso il bilancio della gestione 2021/22 e i nuovi bilanci saranno disponibili tra un paio di settimane (vedi allegato). In data 22.03.2023 a mezzo posta elettronica abbiamo comunicato all'Amministratore che sulla base di quello che ci aveva comunicato è stata chiesta una proroga al Giudice incaricato per consentirgli di inviarci il tutto entro il 21.04.2023.

In data 18.04.2023 l'Amministratore ci ha comunicato che le spese non saldate per la gestione precedente (consuntivo 2021/22) ammontano a € 625,63, le spese non saldate per la gestione in corso (preventivo 2022/23) ammontano a € 534,76.

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.

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

Al momento della redazione della perizia non è noto che risultino assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Non è noto che risultino 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 per tutti i lotti in esame.

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 immobili 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

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

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima il più probabile valore in libero mercato ed il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno) vengono quantificati come segue:

LOTTO

Descrizione sintetica: APPARTAMENTO CON RIPOSTIGLIO

Ubicazione: Villa Carcina – Via Guglielmo Marconi n. 43

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 11 - Particella 227 - Sub. 30 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 4 vani - Sup. Catastale 79 mq. - Rendita Catastale € 216,91

Più probabile valore in libero mercato:

€/m² 500,00 x m² 85,58 = € 42.790,00 – € 2.500,00 oneri per difformità = € 40.290,00 arrotondato a € 40.500,00 (euro quarantamilacinquecento/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 29.160,00 (euro ventinovemilacentosessanta/00) (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili: le parti comuni.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO

Iscritto all'Ordine/Albo: degli INGEGNERI di Brescia

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

DICHIARA

- 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: 15 maggio 2023

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Documentazione fotografica
4. Richiesta Agenzia Entrate inerente contratti di locazione
5. Richiesta accesso atti Comune di Villa Carcina
6. Titolo autorizzativi
7. Richiesta all'Amministratore e risposta
8. Estratti mappa catastali, Estratti PGT vigente, Visure storiche catastali, Schede catastali
9. Planimetria quotata
10. Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
11. Annunci Immobiliari
12. Atto di provenienza

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 le 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