

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. 529/2021

Giudice delegato: **Dottorssa Lilliana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

SEDE IN: [REDACTED]

C. FISCALE- P.IVA: [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

[REDACTED]

E mail : [REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Residente in [REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti alla data di stima:

Architetto [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Via : [REDACTED]

P.Iva : [REDACTED]

C.f.: [REDACTED]

Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

- **Abitazione di tipo civile**
- Ubicazione: Concesio, via Rizzardi Luigi n. 118 (Modificato al n. 116) – Abitazione di tipo civile
Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 28, Particella 46, Subalterno 5 - cat. A/2, Classe 4,
consistenza: 9,5 vani, catastale: 271 mq - totale escluse aree scoperte: 224 mq, rendita € 613,29
- Quota di proprietà: Abaribi Diego: 1000/1000

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6

(Il fabbricato indicato nella scheda catastale non è presente, a seguito di demolizione autorizzata)

- **Magazzini, cantine e locali deposito**
- Ubicazione: Concesio, via Rizzardi Luigi n. 118 (In realtà al n. 116) – Abitazione di tipo civile
Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 28, Particella 46, Subalterno 6 - cat. C/2, Classe 4,
consistenza 23 mq. Dati di superficie: 53 mq, rendita € 35,64
- Quota di proprietà: Abaribi Diego: 1000/1000

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

Più probabile valore in libero mercato : **379.500 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **303.600 €**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u>10</u>
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	<u>11</u>
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina	_____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagine	<u>12</u>
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagg.	<u>12</u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	<u>9</u>

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____

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
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.

- Studio della pratica assegnata
- Accesso al catasto e alla conservatoria (on-line) per verifiche in data 16/12/2021 e 04/02/2022
- Sopralluogo effettuato in data 16/12/2021 con rilievo fotografico esterno e verifica rispondenza catastale dall'esterno e interno
- Verifica urbanistica effettuata in data 03/02/2022 presso l'ufficio tecnico del Comune di Concesio.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO LOTTO 1

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6

Localizzazione

- ✗ Provincia : Brescia
- ✗ Comune: Concesio
- ✗ Via: Luigi Rizzardi
- ✗ Civico: n. 118 (Modificato al n.116)

Google Maps



Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

- ☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale.
- ☒ **Tipologia immobiliare:** abitazione singola inserita in un contesto a cortina con giardino esterno.
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** abitazione a cortina residenziale.
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** abitazione di tipo residenziale su due piani fuori terra.
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** appartamento residenziale allocato al piano terra e primo.
Al piano terra sono presenti: ingresso, soggiorno, cucina, con bagno, cantina, centrale termica e cisterna.
Al piano primo: due camere, uno spazio indefinito, un bagno e una terrazza.
All'esterno vi è uno spazio adibito a corte esclusiva.
- ☒ **Dimensione:** catastale: 271 mq - totale escluse aree scoperte: 224 mq.
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** privato.
- ☒ **Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica.
- ☒ **Filtering:** assente.
- ☒ **Fase del mercato immobiliare:** neutra.

Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6

(Il fabbricato indicato nella scheda catastale non è presente, a seguito di demolizione autorizzata)

- ☒ **Tipologia immobiliare:** deposito, portico con corte esclusiva (Il fabbricato non risulta presente a seguito di demolizione autorizzata)
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** (Il fabbricato risulta non presente a seguito di demolizione autorizzata)
- ☒ **Dimensione:** consistenza 23 mq, dati di superficie: 53 mq
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** privato
- ☒ **Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica
- ☒ **Filtering:** assente
- ☒ **Fase del mercato immobiliare:** neutra

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE:

Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: appartamento residenziale allocato al piano terra e primo con corte esclusiva

Confini edificio:

Libero su tre lati. A nord in adiacenza al sub.3

Consistenza:

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo: 16/12/2021

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SLP- Superficie lorda pavimento

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie residenziale piano terra e primo	m ² 202,00	100 %
Tettoia ingresso	m ² 5,00	35 %
Cantina	m ² 45,00	35 %
Centrale termica	m ² 24,00	30 %
Portico	m ² 62,00	60 %
Terrazza	m ² 11,00	35 %
Corte esclusiva	m ² 872,00	5 %

Superficie commerciale

m² 311,35

Caratteristiche qualitative

Livello di piano: terra – primo

Numero di servizi: uno al piano terra uno al piano primo.

Impianto idrotermosanitario in dotazione: di tipo civile esterno muro.

Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

Lotto 1 - Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: terreno

Confini edificio: Libero su tutti e quattro

Consistenza:

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo: 16/12/2021

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SLP- Superficie lorda pavimento

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Corte esclusiva	m ² 290	5 %
Superficie commerciale	m² 14,50	

Caratteristiche qualitative

Livello di piano: terra

Numero di servizi: nessuno

Impianto idrotermosanitario in dotazione: nessuno

Impianto elettrico in dotazione: nessuno

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Lotto 1

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricati anteriori 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco:

- PdC. n. 59 del 10/07/2009 (Demolizione fabbricato rurale e costruzione recinzioni di confine)
- Comunicazione di fine lavori data 23/12/2009
- Non risulta presente il certificato di agibilità in quanto non necessario per le opere autorizzate con PdC. n. 59 del 10/07/2009 e presente per l'edificazione anteriore al 01/09/1967

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico comune di Concesio

Data verifica urbanistica: 03/02/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico vigente: PGT
- Convenzione Urbanistiche: nessuna

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: nessuno.
- Vincoli ambientali: nel PGT il fabbricato ricade in area di salvaguardia
- Vincoli paesaggistici: nel PGT il fabbricato ricade in area di sensibilità molto alta.
- Nessun vincolo di carattere amministrativo e di difesa del suolo

Per completezza si veda l'allegato n 8. (PGT Comune di Concesio)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Concesio in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

N.B.

- In sede di compravendita, effettuata in data 17/06/2009 (Allegato n.9), tra il sig. Abaribi Diego e i precedenti proprietari è stato dichiarato che l'immobile risulta edificato ante al 1967 e che successivamente non sono stati effettuati interventi che necessitassero di licenze edilizie, concessioni o autorizzazioni amministrative.
E' stata reperita la scheda catastale allegata del 08/06/2009 da cui si evincono delle difformità nelle aperture in facciata della camera matrimoniale piano primo, del bagno al piano primo e interne.
Da verificarsi se sia possibile reperire la scheda catastale di primo impianto utile per permesso in sanatoria o sia da considerarsi quella del 08/06/2009. Il tecnico comunale, in maniera informale ha quantificato in 1032€, gli oneri di sanzione per una SCIA in sanatoria.
- L'immobile risulta in area di salvaguardia e in classe di sensibilità paesaggistica molto alta ma non presenta vincoli di natura paesaggistica. Il tutto da verificarsi dettagliatamente con ufficio comunale e un tecnico.
- Negli elaborati grafici analizzati non risulta presente la cisterna di stoccaggio dell'acqua dietro la centrale termica.
- Il Foglio 28, particella 46, sub. 7 spazio successivo all'ingresso dell'abitazione identificato come parcheggio e indicativamente di 85 mq, non risulta compreso nei due subaltemi oggetto di pignoramento ma è identificato come **bene comune non censibile e concesso in utilità nell'atto di compravendita del 17/06/2009**

4.2 Rispondenza catastale

Lotto 1:

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6

Elenco documentazione visionata: (Si vedano allegati)

Data verifica catastale: 16/12/2021 e 04/02/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio catastale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili.

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

Si segnalano difformità nelle aperture in facciata della camera matrimoniale piano primo e del bagno al piano primo e interne.

Costo indicativo per la correzione: 800€ per il rifacimento scheda catastale e per la tardiva comunicazione.

(Da verificarsi con un tecnico specializzato)

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6

L'elaborato grafico non risulta aggiornato a seguito della demolizione del fabbricato che vi gravava.

Costo indicativo per la correzione: 800€ per il rifacimento scheda catastale e per la tardiva comunicazione.

(Da verificarsi con un tecnico specializzato)

4.3 Verifica della titolarità

Lotto 1:

Inquadramento della titolarità:

Titolo di provenienza

Quota di proprietà: 1000/1000

[REDACTED]

Condizioni limitanti

Servitù di passaggio

Convenzione

Gravami:

Ipotecche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Liberi:

Occupati dai proprietari esecutati

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente ad eccezione di quelli indicati nell'ispezione ipotecaria. (Si vedano allegati)

Altro

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

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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

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

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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 529/2021

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 5

- Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 28, Particella 46, Subalterno 5 - cat. A/2, Classe 4, consistenza: 9,5 vani, catastale: 271 mq - totale escluse aree scoperte: 224 mq, rendita € 613,29
- Quota di proprietà: Abaribi Diego; 1000/1000

Sezione NCT, Foglio 28, particella 46, sub. 6 (Il fabbricato risulta non presente a seguito di demolizione autorizzata)

- Identificativi catastali: Sezione: NCT, Foglio 28, Particella 46, Subalterno 6 - cat. C/2, Classe 4, consistenza 23 mq. Dati di superficie:53 mq, rendita € 35,64
- Quota di proprietà: Abaribi Diego: 1000/1000

Più probabile valore in libero mercato : **379.500 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : **303.600 €**

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

La best practise 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; Arch. Martinazzoli Alessandro
Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli architetti di Brescia al n°2916

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 dall'esterno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 01 / 03 / 2022

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali
7. Ispezione ipotecaria
8. Allegati pgt
9. Atto di compravendita immobile

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