

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

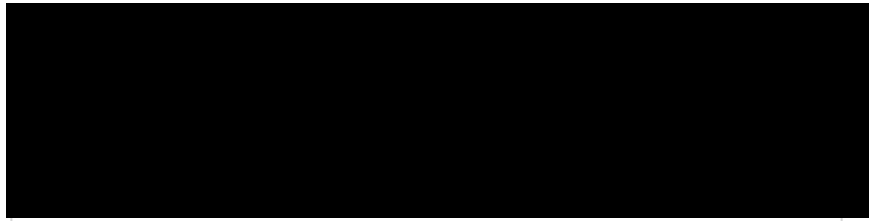
Esecuzione Immobiliare n. 749/2018

Giudice delegato:

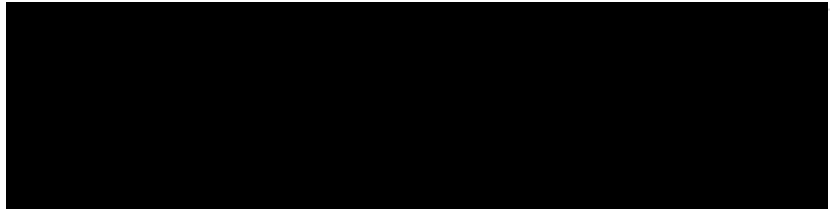
DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:

OMISSIS



Esperto incaricato

Dott. Arch. Giuliano Bolzoli

Via Benacense 37, 25123 Brescia

C.F. BLZ GLN 45D18 C293R

Tel. 335.6314257

Fax 030.361455

Mail arch.giulianobolzoli@gmail.com

Pec mail giuliano.bolzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.732

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di
Brescia al n.121

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	05.10.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	15.11.2018
Richiesta proroga	25.02.2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	26.03.2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	29.03.2019 ore 9.00



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Porzione di opificio con destinazione artigianale/industriale, in piena proprietà con porzione di area per la quota indivisa di 8/12.
Ubicazione	Pontevico (BS), 25026 via Marconi 86 – via Servolta 1-3 – via Cavalieri di Vittorio Veneto 2
Identificativi catastali	Pontevico (BS) – Catasto Fabbricati – sez. urb. NCT - foglio 20 – mappale 47 – sub 7 - foglio 20 – mappale 47 – sub 9
Quota di proprietà	100% opificio 8/12 area urbana
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà per 100% opificio 8/12 area urbana
Divisibilità dell'immobile	no

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 580.000,00**
(diconsi Euro cinquecentottantamila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 520.000,00**
(diconsi euro cinquecentoventimila/00)

Note:

- come individuato nelle schede catastali nella proprietà in esame sono ricomprese anche la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare (falling market) che ne limita l'immediata commerciabilità. Inoltre la porzione di una proprietà ne limita ulteriormente la richiesta del mercato.



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- 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 _____
- 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 _____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del 29.09.2018 le unità immobiliari suddette risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione del 19.11.2009 nn.48883/28821 – verbale di pignoramento immobili in data 12.11.2009 n. 16735 Tribunale di Brescia a favore di OMISSIS contro OMISSIS
- trascrizione del 21.12.2011 nn.52473/33130 – domanda giudiziale in data 06.12.2011 n.10844/2011 Tribunale di Brescia – revoca atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS per dichiarare inefficace la scissione parziale
- iscrizione del 30.12.2011 nn.54338/11376 – atto pubblico in data 22.12.2011 n.107803/24273 rep. Notaio Luigi Grasso Biondi in Brescia a favore di _____
- trascrizione del 08.08.2018 nn.36804/23650 – verbale di pignoramento immobiliare in data 11.06.2018 – n.7388 Tunep Corte d'Appello di Brescia a favore di _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale.....	14
4.3	Verifica della titolarità.....	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili.....	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	21
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	22



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.

- in data 05.10.2018, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione. Dott. Alessandro Pernigotto nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutato in oggetto indicati, il sottoscritto Dott. Arch. Giuliano Bolzoli.
- in data 15.11.2018, conferiva l'incarico di stima al sottoscritto Dott. Arch. Giuliano Bolzoli.
- in data 04.12.2018 il sottoscritto effettuava visure telematiche presso l'Agenzia Entrate - Ufficio del Territorio ed otteneva copie di: estratto di mappa, schede catastali e visure storiche per immobile.
- nel periodo tra il 12.12.2018 ed il 20.12.2018 il sottoscritto effettuava ricerche economico estimative relative al mercato immobiliare locale.
- in data 06.01.2019 il sottoscritto effettuava il sopralluogo alla presenza OMISSIS
- in data 06.01.2019 il sottoscritto inoltrava al Comune di Pontevico richiesta di accesso agli atti
- in data 20.02.2019 il sottoscritto ritirava al Comune di Pontevico documentazione rispetto alla richiesta di accesso agli atti
- in data 25.02.2019 il sottoscritto chiedeva proroga alla consegna della relazione di stima
- in data 28.02.2019 il Giudice Esecutivo concedeva proroga
- in data 26.03.2019 il sottoscritto concludeva il presente elaborato tecnico peritale e provvedeva al deposito telematico dello stesso presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Pontevico (BS)
- Via via Marconi 86 – via Servolta 1-3 – via Cavalieri di Vittorio Veneto 2

Zona B2 – tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a bassa densità

Mappa geografica



Fonte: Google maps



- Destinazione urbanistica dell'immobile** artigianale/industriale

- Tipologia immobiliare** immobile fatiscente

- Tipologia edilizia dei fabbricati** Porzione di opificio con destinazione artigianale/industriale, in piena proprietà con porzione di area per la quota indivisa di 8/12.

- Tipologia edilizia unità immobiliari** Porzione di opificio ed area urbana

- Caratteristiche generali dell'immobile**

Edificio di tre piani fuori terra:

- struttura in elevazione: muratura portante e cemento armato
- solai in laterocemento
- copertura in laterocemento e tavelloni con soprastante manto di copertura in tegole o eternit
- muratura perimetrale in laterizio
- divisori tra unità: tavolato
- infissi esterni: avvolgibili in legno/pvc, telai in legno/metallo; portoncino di ingresso in legno/ferro
- porte interne in legno/ferro smaltato
- pavimento in gres rosso/cemento; rivestimento dei servizi in ceramica
- impianto riscaldamento non funzionante
- impianto sanitario: tubazioni acqua fredda e calda non funzionante
- impianto gas non funzionante
- impianto elettrico non funzionante
- impianto allarme non presente
- altri impianti: citofonico, antenna televisiva non funzionante
- allaccio fognatura comunale
- fonti rinnovabili: non presenti
- finiture esterne: intonaco; soglie e banchine delle aperture in marmo; lattoneria in lamiera
- montacarichi: non funzionante

Dimensione porzione di opificio di mq 2.755 con annessa area urbana di mq 246



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente: privato
Lato venditore: Tribunale: alienazione con asta pubblica

Forma di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Filtering assente

Fase del mercato immobiliare recessione con domanda scarsa

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Porzione di opificio con destinazione artigianale/industriale in piena proprietà con porzione di area per quota indivisa di 8/12.

La porzione di opificio comprende locali ad uso laboratorio, magazzino, uffici e servizi, tettoie, portici e portico comune, corti esclusive e corte comune, androne comune; il tutto in uno stato di conservazione e manutenzione alquanto scadente.

Nella proprietà in esame è ricompresa anche la quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge.

Identificazione catastale

Comune censuario: Pontevico (BS) – cod. catastale G859

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo:

NCEU - sez. urb. NCT – foglio 20 – mappale 47 – sub 7- cat. D/7 – rendita € 9.952,64

NCEU - sez. urb. NCT – foglio 20 – mappale 47 – sub 9 – area urbana di mq 246

Confini

Indicare i confini catastali:

opificio Nord via Cavalieri di Vittorio Veneto
 Est altra proprietà
 Sud via Servolta
 Ovest via G.Marconi



Area urbana Nord via Cavalieri di Vittorio Veneto
 Est altra unità immobiliare
 Sud opificio ed altra unità immobiliare
 Ovest via Cavalieri di Vittorio Veneto e via G.Marconi

Consistenza

Desunto graficamente da planimetria catastale

Data del sopralluogo 06.02.2019

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (opificio)	mq	2.707,00 circa	
Superficie secondarie			Indice mercantile
Portici e tettoie	mq	238,00 circa	20 %

Superficie commerciale mq 2.755,00

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano piano terra, primo e secondo
- montacarichi non funzionante

Impianti in dotazione:

- riscaldamento non funzionante
- condizionamento assente
- solare termico assente
- elettrico non funzionante
- idraulico non funzionante
- antifurto assente
- pannelli fotovoltaici assente
- geotermico assente
- domotica assente
- manutenzione fabbricato alquanto fatiscente
- manutenzione dell'unità immobiliare alquanto fatiscente



- classe energetica	non desumibile
- funzionalità dell'unità immobiliare	normale
- inquinamento atmosferico	assente
acustico	assente
elettromagnetico	assente
ambientale	assente
- esposizione prevalente dell'immobile	normale
- luminosità dell'immobile	normale
- panoramicità dell'immobile	normale
- funzionalità dell'immobile	normale
- finiture dell'immobile	normali



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Da ispezione presso l'U.T.C.:

- Licenza di costruzione n.62 del 03.02.1967
- Licenza di costruzione n.234 del 16.10.1968
- Licenza di costruzione n.302 del 13.05.1969
- Licenza di costruzione n.396 del 20.01.1970
- Licenza di costruzione n.397 del 20.01.1970
- Licenza di costruzione n.463 del 08.09.1970
- Licenza di costruzione n.547 del 21.05.1971
- Licenza di costruzione n.873 del 05.06.1973
- Concessione gratuita n.3437 prot. N.5539 del 18.01.1988
- Concessione edilizia n.3668 prot. N. 2778 del 13.07.1989

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico P.G.T. vigente
B2 – tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a bassa densità
- convenzione Urbanistica non presente
- Cessioni diritti edificatori non presenti

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici non presenti
- Vincoli ambientali non presenti
- Vincoli paesaggistici non presenti



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuliano Bolzoli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.732, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.121, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia 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.

Brescia, 26.03.2019

Timbro e firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune censuario di Ponteviso (BS)

Porzione di opificio NCEU - sez. urb. NCT – foglio 20 – mappale 47 – sub 7- cat. D/7 –
rendita € 9.952,64

Area urbana NCEU - sez. urb. NCT – foglio 20 – mappale 47 – sub 9 – area urbana di mq 246

Elenco documentazione visionata:

- estratto mappa
- Schede catastali
- Visura storica catasto fabbricati

Data verifica catastale 04.12.2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Giuliano Bolzoli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.732, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.121, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la corrispondenza catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Brescia, 26.03.2019

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto Atto di scissione OMISSIS
- Notaio Dott.Luigi Grasso Biondi di Brescia
- Data atto 02.12.2009
- Repertorio/raccolta 105.122/22.682
- Estremi di registrazione Brescia il 17.12.2009 al n.12545 serie 1T
- Estremi di trascrizione Brescia il 18.12.2009 ai nn. 54051/31875

Titolo di provenienza precedente

- Tipo di atto atto pubblico: OMISSIS
- Notaio Dott.Luigi Grasso Biondi di Brescia
- Data atto 19.05.2009
- Repertorio/raccolta 104404/22297
- Estremi di trascrizione Brescia il 27.05.2009 ai nn. 22511/13626

- Quota di proprietà porzione di opificio: piena proprietà
Area urbana: 8/12
- Usufrutto no
- Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

- Servitù no
- Vincoli no
- Oneri no
- Pesi no
- Gravami no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- tenuto in uso dall'esecutato



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

Dalle informazioni assunte non si rileva la presenza di particolari 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 connessi con il suo carattere storico-artistico

6. Formalità, vincoli, oneri 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.

Alla data del 29.09.2018 le unità immobiliari suddette risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione del 19.11.2009 nn.48883/28821 – verbale di pignoramento immobili in data 12.11.2009 n. 16735 Tribunale di Brescia a favore di OMISSIS contro OMISSIS
- trascrizione del 21.12.2011 nn.52473/33130 – domanda giudiziale in data 06.12.2011 n.10844/2011 Tribunale di Brescia – revoca atti soggetti a trascrizione a favore di OMISSIS contro OMISSIS per dichiarare inefficace la scissione parziale
- iscrizione del 30.12.2011 nn.54338/11376 – atto pubblico in data 22.12.2011 n.107803/24273 rep. Notaio Luigi Grasso Biondi in Brescia a favore di [REDACTED]
- trascrizione del 08.08.2018 nn.36804/23650 – verbale di pignoramento immobiliare in data 11.06.2018 – n.7388 Tunep Corte d'Appello di Brescia a favore di [REDACTED]



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 previste

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico: non previste

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

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. 2 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 UNICO

Proprietà identificate in mappa al Comune censuario di Ponteviso (BS)

Porzione di opificio NCEU - sez. urb. NCT – foglio 20 – mappale 47 – sub 7- cat. D/7 –
rendita € 9.952,64

Area urbana NCEU - sez. urb. NCT – foglio 20 – mappale 47 – sub 9 – area urbana di mq 246

Quota di proprietà 100% porzione di opificio e 8/12 di area urbana

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 580.000,00
(diconsi Euro cinquecentottantamila/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di **mercato in condizioni di vendita forzata**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
viene di fatto quantificato in € 520.000,00
(diconsi euro cinquecentoventimila/00)

Vedasi analisi estimativa allegato I

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 Dott.Arch.Giuliano Bolzoli esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.732

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.

Brescia, 26.03.2019

Timbro e firma _____



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato I)
2. Documentazione fotografica degli esterni e degli interni
3. Estratti P.G.T. vigente
4. Copia atto di provenienza
5. Documentazione catastale: estratto mappa catastale, schede catastali, visure storiche catasto fabbricati
6. Accesso agli atti Ufficio Tecnico Comunale



**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE
VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI
DI VENDITA FORZATA (ALLEGATO I)**

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.

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.”

mentre 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.”

Per effettuare la presente valutazione di stima sono state eseguite ricerche nel mercato locale e si è preso come riferimento la banca dati dell’Agenzia delle Entrate dell’Osservatorio del mercato immobiliare.

L’unità di misura utilizzata è il prezzo al metro quadro, dove nella metratura complessiva sono comprese le superfici principali e le superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente a seconda dell’utilizzo e dello stato di conservazione.

.

Banca dati OMI - 02/2018

Comune:	Pontevico (BS)
Zona :	centrale
Codice di zona:	B1
Microzona catastale n.:	1
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	residenziale
Tipologia	negozi – stato conservativo normale
Valore	min € 1.050 – max € 1.400
Tipologia	uffici – stato conservativo normale
Valore	min € 1.000 – max € 1.350



Listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia n.2/2018

Comune: Ponteviso (BS)
Zona: produttiva da ristrutturare
Tipologia: valore min € 150 – max € 190
Zona: residenziale da ristrutturare
Tipologia: valore min € 315 – max € 365

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (opificio)	mq	2.707,00 circa	
Superficie secondarie			Indice mercantile
Portici e tettoie	mq	238,00 circa	20 %

Superficie commerciale opificio mq 2.755,00

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono collocati in zona B2 – tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a bassa densità, delle caratteristiche tipologiche e costruttive, dello stato di conservazione, in base alle caratteristiche sopra descritte, si ritiene equo, utilizzare come prezzo €/mq 210,00

Da cui ne discende:

appartamento mq 2.755 * € 210,00 = € 578.550,00 (quota intera proprietà comprensivo anche della quota di 8/12 dell'area urbana)

arrotondato a € 580.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 580.000,00**
(diconsi Euro cinquecentottantamila/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di **mercato in condizioni di vendita forzata**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 520.000,00**
(diconsi euro cinquecentoventimila/00)

Brescia, 26.03.2019

Timbro e firma

