

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. 112/2023

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

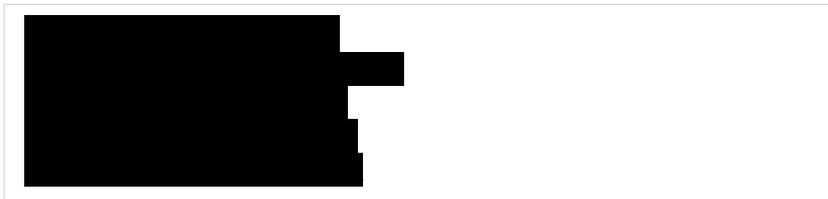


Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Vittorio Vanzo
Con Studio in Piazza Matteotti, 12
Comune di Desenzano del Garda
Via G. Savoldo, 3
Comune di Brescia
Tel + 39 030 9991445 Fax +39 030 9991390
PEC: vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it

1

Esecutato:



Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Ing. Simona Nodari
Via Cesare Lombroso, 42
C.F, NDRSMN72C61B157D
P.IVA 03496670179
Tel 030.2403130
Fax 030.2403130
Mail: simona@studioingegneria3d.it
PEC: simona.nodari@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 20/06/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 28/06/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione 30/10/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano primo di un edificio composto da 3 appartamenti.

Ubicazione: Via Monsignor Francesco Bertoli, snc (nei pressi del numero 66) – Bovegno (BS)

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.31, mapp. 181, sub. 9, cat. A/3, cl. 4, vani 5, sup catastale totale 75 mq, escluse aree scoperte 71 mq, RCE 185,92€

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato **43'986,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **23'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per il contesto in cui è inserita e le finiture che caratterizzano l'immobile si ritiene che l'unità immobiliare abbia caratteristiche che la rendano commercialmente poco appetibile sia come abitazione che come investimento per una futura locazione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 11
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 13
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 pagina 14
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 pagina 15
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 10

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

Indice.....	5
1.Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
2.Inquadramento dell’immobile	7
3.Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.Audit documentale e Due Diligence	10
4.1Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2Rispondenza catastale	13
4.3Verifica della titolarità	14
5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	15
6.Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	15
7.Analisi estimativa	15
8.Riepilogo dei valori di stima.....	18
9.Dichiarazione di rispondenza	19
10.Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	20
11.Bibliografia	21



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 28/06/2023 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dott. Davide Foppa Vicenzini, ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati all'esecutato Sig. Facchini Alain.

Il giorno 04/07/2023 è stata inviata all'esecutato una comunicazione da parte dell'istituto di vendite giudiziarie So.ve.mo. per fissare la data del sopralluogo per il giorno 19/07/2023 alle ore 14.30.

In data 19/07/2023, all'orario fissato, mi sono recata in Comune di Bovegno in via Monsignor Bertoli, snc insieme al custode e al Sig. Nicola Pedretti per So.ve.mo. Sul posto era presente il [REDACTED] che occupa l'immobile insieme al padre, [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] ha consentito l'accesso all'appartamento dove ho potuto svolgere le necessarie operazioni peritali.

In data 03/09/2023 è stata concessa proroga al termine del deposito di 60 giorni.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BOVEGNO
- Frazione -
- Località -
- Quartiere -
- X Via Monsignor Francesco Bertoli
- X Civico n. snc (nei pressi del numero 66)

Zona: residenziale, isolata

Mappa geografica (fonte: Google maps)



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente e con il catasto
- Tipologia immobiliare:** usato, in discreto stato di manutenzione. Si evidenzia la mancanza di un sistema di riscaldamento fisso per la mancanza del generatore di calore .
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** fabbricato composto da 3 unità immobiliari ad uso residenziale, un sottotetto e due magazzini al piano terra.
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento
- Caratteristiche generali dell'immobile:**

APPARTAMENTO:

- strutture in elevazione: telaio in cemento armato
 - solaio interpiano: in laterocemento
 - murature perimetrali: muratura in laterizio, spessore totale rilevato 30cm.
 - solaio interpiano: in laterocemento
 - coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo
 - infissi esterni: legno e vetrocamera, ante.
 - infissi interni: in legno tamburato.
 - porta d'accesso: in legno con inserti vetrati
 - pavimenti: piastrelle di diverse finiture nella zona giorno e notte; in ceramica nel bagno.
 - rivestimenti: in ceramica.
 - impianto di riscaldamento: al momento del sopralluogo l'impianto di riscaldamento non è funzionante per la mancanza del generatore di calore (caldaia). Sono presenti dei radiatori in alluminio. Gli occupanti dell'appartamento utilizzano delle stufette elettriche durante la stagione invernale. Nella zona del soggiorno è presente un camino a fiamma libera che gli occupanti dichiarano non funzionante.
 - impianto di produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico in bagno
 - impianto di raffrescamento: assente
 - impianto sanitario: esistente.
 - impianto a gas: assente. Per il funzionamento della cucina viene utilizzata una bombola a gas.
 - impianto elettrico: esistente.
 - allaccio fognatura: esistente.
 - finiture interne: intonaco al civile tinteggiato con colori tenui.
 - finiture esterne: intonaco non tinteggiato
 - nr totale di piani dell'edificio in cui è inserito l'appartamento: 4 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto
- Dimensione:** unità immobiliare di medie dimensioni
 - Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente: privato
 - Lato venditore: privato



- Motivo acquisto: abitazione o investimento per successiva locazione
- Intermediari: agenzie immobiliari
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica
- Filtering:** assente
- Fase del mercato immobiliare:** in flessione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un edificio composto da 3 unità immobiliari oltre a n. 2 magazzini al piano terra ed un sottotetto.

All'unità immobiliare si accede mediante un cancello pedonale e carraio privo di numero civico ma in prossimità del numero 66.

L'accesso all'unità immobiliare è autonomo mediante una scala esterna che porta su un poggiolo su cui si affaccia la porta d'ingresso che immette direttamente nel soggiorno-pranzo-cucina. Sulla sinistra dell'ingresso sono posizionate n. 2 camere da letto e l'unico servizio igienico.

Si evidenzia che sulla destra dell'ingresso è presente un collegamento con un ampio locale ricavato dal subalterno 3 adiacente. Tale porzione non appartiene al subalterno pignorato e pertanto è esclusa dalla presente perizia.

Confini

APPARTAMENTO

- X Nord-Ovest: libero (corte sub 15)
- X Sud-Ovest: libero (corte sub 15)
- X Sud-Est: libero (affaccio verso Via Monsignor Bertoli)
- X Nord-Est: in aderenza al sub 3

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore: -
- 19/07/2023
- X Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- X SEL- Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale : m² 69,74

Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
N. 2 BALCONI	m ² 11,90	30%

Superficie commerciale

m² **73.31**



Si evidenzia che all'interno dell'appartamento è presente un collegamento con un ampio locale ricavato dal subalterno 3 adiacente. Tale porzione non appartiene al subalterno pignorato e pertanto è esclusa dalla presente perizia.

Caratteristiche qualitative

- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente e rispettano i requisiti minimi dei legge
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso



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

- Elenco

Concessione Edilizia del 25/11/1981 Reg. Costr. N. 40/7 e protocollo n, 2897. Non visionata.

L'ufficio Tecnico del Comune di Bovegno, con mail del 30/10/2023 (in allegato) comunica:

“Con la presente si comunica che la pratica richiesta, 40/7 che probabilmente per noi è la n. 407 prot. 2897 del 25.11.1981 è presente nel registro costruzioni ma non risulta reperibile fisicamente in archivio”.

Pertanto, senza la disponibilità del titolo abilitativo, lo stato autorizzativo del bene è rappresentato dalla planimetria catastale.

- Indicare la documentazione visionata:
 Fonte documentazione visionata:
 Data verifica urbanistica:

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT vigente – adottato con delibera consiliare n. 2 del 24/01/2013
 Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: il bene oggetto dell'esecuzione è situato in un ambito territoriale definito “Zona R2 – Ambiti interclusi o di completamento semi intensivi” ed è normato dagli art. 34-35-36-38 delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole.

- Vincoli amministrativi:
 Vincoli ambientali:
 Vincoli paesaggistici:



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montirone 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 (essendo assenti, si fa riferimento alla planimetria catastale, vedere pag 10), per le seguenti motivazioni: è assente il locale cucina e il locale ripostiglio (sono entrambi un tutt'uno con il soggiorno), il bagno ha una dimensione maggiore rispetto a quanto autorizzato così come una delle camere. E' assente la portafinestra che compare nel locale denominato ripostiglio e che avrebbe dovuto dare accesso al balcone sul retro. In luogo del balcone è presente un volume chiuso che non è risultato accessibile. Tale chiusura comporta un aumento di SLP e pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre che è collegata all'unità immobiliare un'ampia porzione del subalterno 3 non oggetto della presente perizia. Tale collegamento deve essere chiuso.

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

No, perché

Si ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 10'000,00



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 31 Sezione NCT particella 181

X Sub. 9 categoria A/3 classe 4 consistenza 5 vani Sup. catastale totale 75 mq Totale
escluse aree scoperte 71 mq Rendita € 185,92

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 21/06/2023

Si evidenzia che in Catasto l'unità immobiliare risulta erroneamente intestata a FACCHINI ALAN e non FACCHINI ALAIN. Il codice fiscale abbinato è invece corretto.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: è assente il locale cucina e il locale ripostiglio (sono entrambi un tutt'uno con il soggiorno), il bagno ha una dimensione maggiore rispetto a quanto autorizzato così come una delle camere. E' assente la portafinestra che compare nel locale denominato ripostiglio.

Si evidenzia inoltre che è collegata all'unità immobiliare un'ampia porzione del subalterno 3 non oggetto della presente perizia.

Nella planimetria catastale depositata, non aggiornata, la corte che circonda il fabbricato è rappresentata come intera e comune. Nella realtà, la corte è stato oggetto di variazione catastale il 21/07/2009 con pratica BS0276522 (regolarizzazione corte n. 4610.1/2009), il 23/07/2009 con pratica BS0279278 (regolarizzazione corte n. 4686.1/2009) e successiva variazione per unità afferenti del 16/04/2010 n. 12179.1/2020. Tutto ciò ha portato alla formazione di nuovi subalterni di cui attualmente solo alcuni di proprietà dell'esecutato e comunque non oggetto della presente perizia. La planimetria va pertanto aggiornata anche per quanto riguarda quest'ultimo aspetto.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 2'000,00

Note



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

-

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera

Con atto di donazione con riserva di usufrutto convenuta nell'atto in data 26/03/1996 n. 29680/3105 di repertorio Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, registrato e trascritto a Brescia il 22/04/1996 ai nn. 12540/7968 tra [REDACTED]

Si precisa che l'usufrutto spettante a [REDACTED] si è consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso del medesimo dando luogo alla piena proprietà.

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato

Occupato dal Sig. [REDACTED] e dal figlio maggiorenne [REDACTED] senza alcun titolo.

- 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



Valore locativo del bene

Vista la tipologia dell'immobile e il suo stato di conservazione, si ritiene che possano essere utilizzate le tabelle dell'Agenzia delle Entrate disponibili, Anno 2023 – Semestre 1. Si hanno pertanto i seguenti valori:

Snetta = 59,56mq

Valore locativo (€/mq di Superficie Netta al mese) = 2,9

Canone annuo = 59,56 x 2,9 x 12 = 2'072,68 € arrotondato a 2'000,00€

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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 12'000,00.

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

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 02/08/2012 ai n.ri 28017/4814 a favore di BANCA VALSABBINA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI in forza di atto di mutuo fondiario Notaio Casini Alessandra, notaio in Sarezzo (BS) in data 31/07/2012 n 46318/17397, somma iscritta 60'000€, somma capitale 120'000€, durata anni 20.

Pignoramento immobiliare registro generale n. 11194 registro particolare n. 7652 del 16/03/2023 in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 18/02/2023 n. 1300/2023, a favore di BANCA VALSABBINA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

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.”

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata è indicabile nell’80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

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

X Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
- Sintetico-comparativo

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell'edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare anno 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 31 Sezione NCT Mappale 181

Subalterno 9 - cat. A/3, Classe 4, consistenza vani 5, sup catastale 75 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq e rendita € 185,92

Sup. commerciale dell'appartamento = 73,31 mq
Valore unitario = 600,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 43'986,00 diconsì Euro quarantatremilanovecentottantasei,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € **23'188,80** arrotondato a € **23'000,00** diconsì Euro ventitremila.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali (valore complessivo 12'000€),



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Simona Nodari

Iscritto all'Ordine/Albo: degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3223

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

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 30/10/2023



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Mail del 30/10/2023 del Comune di Bovegno
5. Estratto strumenti urbanistici vigenti: PGT e NTA
6. Visura storica
7. Planimetria catastale



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

