

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

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."

Nel caso in esame, considerata la tipologia del bene, la sua ubicazione e consistenza, si ritiene che il procedimento di stima applicabile possa essere il metodo del confronto di mercato.

Il principale e più importante procedimento estimativo del metodo per confronto, indicato sia dall'International Valuation Standards che dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è il *Market Comparison Approach* (MCA), che può essere applicato a tutti i tipi di immobili e deve essere impiegato quando sia disponibile un sufficiente numero

di recenti ed attendibili transazioni; il principio su cui si fonda il MCA e la tesi elementare per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Le difficoltà applicative di questo metodo, in Italia, sono soprattutto relative alla veridicità dei dati ed alla fruizione di banche dati che forniscano elementi puntuali e completi relativamente all'immobile preso a confronto (caratteristiche del comparabile rispetto al *subject*) ed al segmento di mercato in cui si è operato. In questo quadro di difficoltà, i valutatori, tenendo presente i concetti riportati nella letteratura estimativa scientifica italiana, si sono adeguati impiegando procedimenti estimativi per lo più basati su giudizi soggettivi di sintesi, dettati dall'esperienza e dalla competenza, con una semplificazione metodologica che spesso, però, si basa su di una approfondita ricerca dei valori ricavati perlopiù da offerte reperibili sul mercato da confrontarsi con i valori individuabili da fonti attendibili, ancorché generali, come possono essere i vari borsini immobiliari. Tra questi si possono citare il listino dei valori immobiliari edito da ProBrixia Camera del Commercio di Brescia, Borsino immobiliare e l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che è per sua natura, una fonte per offrire elementi alle attività stesse dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali e che viene resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie ed i processi che vengono adottati per la costruzione di tale banca dati, sono diversi e si riferiscono soprattutto a rilevazioni dirette (atti di compravendita e schede predisposte da enti ed ordini che hanno aderito all'iniziativa) ed indirette (sulla base dell'*expertise* degli uffici che operano in campo tecnico estimale); una specifica funzione di elaborazione statistica fornisce poi l'intervallo entro

cui più probabilmente si colloca il valore medio dell'universo di riferimento. Detto questo, in mancanza di dati certi riferibili a transazioni avvenute cui fare riferimento per procedere ad una stima con il MCA, nel caso in esame si cerca di determinare il più probabile prezzo di mercato facendo una comparazione con i prezzi di vendita e/o offerte di vendita, quest'ultime opportunamente ridotte non essendo transazioni avvenute, che si praticano oggi nella zona o in quelle analoghe, per immobili con caratteristiche simili a quello in esame, prendendo come parametro Superficie Esterna Lorda (SEL) espressa in metri quadri. Un giudizio di stima, così formulato, che si avvicini al "valore più probabile" che l'immobile avrebbe avuto in una libera contrattazione di compravendita, avviene perciò dopo aver assunto una pluralità di elementi sia tecnici che economici, che di per sé hanno sempre un margine di incertezza; questi elementi, che sono relativi ad un dato periodo e che possono essere estesi al futuro solo nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte (principio dell'attualità della stima), permettono di effettuare una previsione (valore di stima) che non essendo un dato relativo ad una transazione già avvenuta (prezzo), e soggetta alla cosiddetta "tolleranza estimale".

Oggi, questa previsione di mantenimento delle condizioni esistenti al momento della valutazione e nell'immediato futuro, come è sempre avvenuto, è particolarmente difficile. Il mercato immobiliare ha conosciuto negli anni una crescita notevole, dovuta probabilmente alla situazione internazionale che, a parere degli esperti del settore, ha deviato su di esso risparmi che una volta erano appannaggio dei mercati valutari e finanziari, facendo così elevare i prezzi degli immobili; a ciò va aggiunto anche che il costo del denaro aveva raggiunto livelli molto bassi facilitando il ricorso al prestito bancario per l'acquisto di immobili.

Ma oggi pesano sul mercato immobiliare il momento negativo dell'economia reale, l'imposizione fiscale e/o l'inadeguatezza di incentivi, il costante aumento del costo del denaro che ha gravato sul ricorso ai mutui ipotecari per l'acquisto, prima, e la maggiore difficoltà ad accedere al finanziamento, ora, facendolo rallentare ed in alcuni casi favorendo, se non una riduzione dei prezzi, la sua stagnazione. Queste incertezze rendono ancor di più "anomalo" tale mercato, che non ha ancora prodotto il temuto "sboom" per l'equilibrio ancora esistente tra domanda ed offerta, seppur minime; da qui la disparità di prezzi che si trovano nelle ricerche di mercato, con una forbice molto più ampia della normale differenza dovuta alla tolleranza estimale.

Gli edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di caduta, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata. La situazione in cui versano gli immobili obbliga ad un intervento di messa in sicurezza strutturale molto invasiva e una ristrutturazione profonda degli stessi, che porterebbe ad un esborso economico eccessivo a confronto del ricavo ottenibile dalla loro vendita, portando ad un intervento economicamente non conveniente. Si opta quindi per la valutazione che prevede la demolizione totale degli edifici esistenti ed una stima dell'area con la possibile potenzialità edificatoria presente, in accordo con i parametri imposti dalle NTA del PGT del Comune di Orzinuovi. Infatti da esse si evince che l'area in esame è vincolata all'ottenimento del Permesso di Costruire tramite un Piano di Recupero in quanto catalogata, in accordo con l'art. 54 delle NTA del Comune di Orzinuovi, come "Ambiti B3 – Residenziale mai attuato e non convenzionato" zona "PR3 VIA VITTORIO VENETO". Il Piano di Recupero è già stato adottato

dal Comune di Orzinuovi in quanto presentato in data 06/11/2007 prot. n° 19521 contenuto nella Convenzione urbanistica in dipendenza di atto in data 05/06/2008 n.171674/17136 di repertorio Notaio Manuela Mondello di Verolanuova (BS), trascritta a Brescia il 20/06/2008 ai n.ri 28626/17440, in corso di validità con scadenza in data 17/03/2024.

In esso sono contenuti i valori a cui far riferimento di SLP per ogni piano e destinazione e che di seguito vengono riportati:

Destinazione commerciale (piano terra): 535 mq

Destinazione direzionale (piano primo): 535 mq

Destinazione residenziale (piano secondo): 349 mq

LOTTO 1 di 1

Considerate l'esperienza del perito redattore, visti altresì i seguenti listini immobiliari:

O.M.I. (n°2 anno 2021) per la zona "Centrale" riporta i valori di destinazione residenziale, commerciale e terziaria di immobili esistenti ma riporta però i valori per le aree.

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia (Anno 2021), comune di Orzinuovi:

- tipo "aree residenziali", zona Orzinuovi, minimo €/MC 125,00 e max €/MC 165,00

- tipo "aree produttive", zona Orzinuovi, minimo €/MQ 90,00 e max €/MQ 110,00

NB: le aree residenziali si intendono completamente urbanizzate, il loro valore viene espresso per €/MC edificabili fuori terra e riferite alla superficie fondiaria; le aree produttive si intendono completamente urbanizzate, il valore viene espresso per €/MQ di

superficie fondiaria.

Borsino immobiliare (Giugno 2022), via Vittorio Veneto riporta i valori di abitazioni in stabili, negozi senza riportare però i valori per le aree.

Dopo un ricerca su siti specializzati, si sono reperiti quattro comparabili di aree nella zona del comune di Orzinuovi ma solamente uno riporta l'indice di fabbricabilità, dato essenziale per la comparazione tra le aree, da utilizzare per la stima del bene pari a 1,89 mc/mq:

- Area residenziale ubicata a Orzinuovi con superfici che variano da 687,5 mq fino a mq 1.165,25, con richiesta di vendita pari a €. 180,00 al mq;

Valutati i dati sopraesposti, si stabiliscono i seguenti valori:

Di conseguenza il valore dell'unità immobiliare è pari a:

Destinazione commerciale (piano terra 535 mq):

€/mq. 360,00 x mq. 535 = € 192.600,00

Destinazione direzionale (piano primo 535 mq):

€/mq. 330,00 x mq. 535 = € 176.550,00

Destinazione residenziale (piano secondo 349 mq x 3 m = 1.047 mc):

€/mc. 100,00 x mc. 1047 = € 104.700,00

Sommano € 473.850,00

per cui il valore in cifra tonda è pari a **€ 474.000,00 (euro quattrocentosettantaquattromila/00).**

superficie fondiaria.

Borsino immobiliare (Giugno 2022), via Vittorio Veneto riporta i valori di abitazioni in stabili, negozi senza riportare però i valori per le aree.

Dopo un ricerca su siti specializzati, si sono reperiti quattro comparabili di aree nella zona del comune di Orzinuovi ma solamente uno riporta l'indice di fabbricabilità, dato essenziale per la comparazione tra le aree, da utilizzare per la stima del bene pari a 1,89 mc/mq:

- Area residenziale ubicata a Orzinuovi con superfici che variano da 687,5 mq fino a mq 1.165,25, con richiesta di vendita pari a €. 180,00 al mq;

Valutati i dati sopraesposti, si stabiliscono i seguenti valori:

Di conseguenza il valore dell'unità immobiliare è pari a:

Destinazione commerciale (piano terra 535 mq):

€/mq. 360,00 x mq. 535 = € 192.600,00

Destinazione direzionale (piano primo 535 mq):

€/mq. 330,00 x mq. 535 = € 176.550,00

Destinazione residenziale (piano secondo 349 mq x 3 m = 1.047 mc):

€/mc. 100,00 x mc. 1047 = € 104.700,00

Sommano € 473.850,00

per cui il valore in cifra tonda è pari a **€ 474.000,00 (euro quattrocentosettantaquattromila/00).**

Berlingo, Luglio 2022

In fede



ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI

MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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."*

E' chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un valore di vendita forzata o a base d'asta, perchè differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime. Il primo si fonda sull'incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera contrattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell'immissione in possesso. Il valore di vendita forzata o a base d'asta invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in

genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro breve tempo versare tutto il prezzo d'aggiudicazione (in genere 30 o 60 giorni), certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che coloro che per qualche ragione non usufruiscono dei mutui per finanziare l'acquisto presso gli Istituti Bancari che hanno aderito all'accordo con il Tribunale, devono nel frattempo ricorrere ad altri modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

Per le considerazioni espresse si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato, possa essere adeguato alla seconda delle difficoltà della presa in possesso del bene da parte dell'aggiudicatario, nel caso in esame può essere compreso tra il 15 ed il 25% del valore di stima. Tale abbattimento percentuale, considerando che attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato, è quindi mediamente valutato del 10%:

LOTTO 1 di 1

€. 474.000,00 x 90% = **in cifra tonda € 426.600,00 (euro quattrocentoventiseimilaseicento/00).**

Berlingo, Luglio 2022

In fede



CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

Non sono presenti contratti di locazione nell'immobile oggetto di perizia.

Gli edifici versano in uno stato di abbandono con parti di essi strutturalmente pericolanti e a rischio di crollo, il porticato è parzialmente crollato mentre le due pensiline presentano unicamente lo scheletro strutturale d'acciaio con la copertura prevalentemente scoperchiata. Pertanto questo immobile non può essere locato, di conseguenza non se ne stima il relativo valore locativo.

Berlingo, Luglio 2022

In fede

