

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. 1322 / 2013

ALLEGATO B

LOTTO 2

**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA
PER LA DETERMINAZIONE
del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
e del VALORE DI REALIZZO**

CAMPIONE DI DATI IMM. RILEVATI DA INDAGINI DI MERCATO

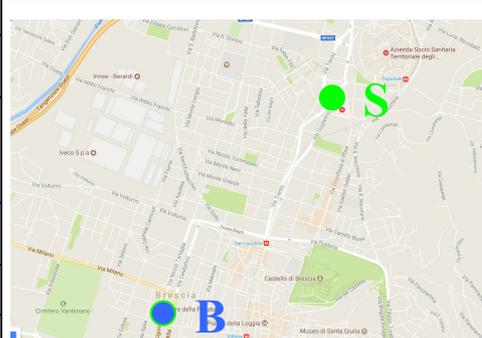
Il campione di dati immobiliari è costituito da due unità commerciali usate nelle immediate vicinanze ed appartenenti tutte allo stesso segmento di mercato.

In dettaglio abbiamo:

IMMOBILE 1		Unità A			
Ubicazione	via Oberdan				
Tipologia	Bar fronte strada con piccolo magazzino e bagno.				
Prezzo	42.000 euro				
Fonte	Annuncio in vendita settembre 2017				
Stato di manut. / finiture	1 – min				
Superfici	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL	IND. MERC	SUP.COM
	Sup. principale	SUP	35,0	1,00	35,0
	Deposito	DEP	10,0	0,50	5,0
				TOTALE	40,0



IMMOBILE 2		Unità B			
Ubicazione	via Fratelli Ugoni				
Tipologia	Bar fronte strada con deposito al piano interrato e plateatico esterno.				
Prezzo	79.000 euro				
Fonte	Annuncio in vendita settembre 2017				
Stato di manut. / finiture	2 – med				
Superfici	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL	IND. MERC	SUP.COM
	Sup. principale	SUP	40,0	1,00	40,0
	Deposito	DEP	30,0	0,50	15,0
	Plateatico	PLA	15,0	0,30	4,5
			TOTALE	59,5	



STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA) - LOTTO 2

TABELLA DEI DATI

Nella stima di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella tabella dei dati, che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,...) e l'immobile oggetto di stima (Subjet) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari. Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime (se presenti) le caratteristiche qualitative. nell'ultima riga viene riportata la Superficie Commerciale calcolata moltiplicando le Superfici con i rispettivi indici mercantili.

Caratteristiche	Indici mercantili per il calcolo della Sup. Comm.	Offerta in vendita		Lotto 2 Subjet
		Unità A	Unità B	
Prezzo totale - PRZ (euro)		42.000	79.000	Incognita
Superficie principale - SUP (mq)	1,00	35,00	40,00	42,80 Lotto 2A
Deposito - BAL (mq)	0,50	10,00	30,00	20,25 Lotto 2B
Plateatico - PLA (mq)	0,30	0,00	15,00	0,00
Stato di manutenzione STM (n)		1	2	2
Superficie Commerciale Totale		40,00	59,50	63,05

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale, a differenza del prezzo medio, può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento di prezzo oppure può assumere valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento di una caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo.

L'analisi dei prezzi marginali delle principali caratteristiche degli immobili può essere svolta in dettaglio per ogni singola caratteristica immobiliare.

Superficie commerciale	mq.	Formula applicata
SUP commerciale comparabile A	40,00	$S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i$
SUP commerciale comparabile B	59,50	
SUP commerciale sujet Lotto 2	63,05	
Dove P = Prezzo , S ¹ = superficie principale , π = rapporto mercantile , S _i = superficie secondaria		
Calcolo del prezzo marginale Sup. principale (SUP)	€/mq	Formula applicata
Prezzo medio comparabile A : 42.000 / 40,00	1.050,0	$p_1 = \frac{P \cdot (1 - C_T)}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi_i \cdot S_i}$
Prezzo medio comparabile B : 79.000 / 59,50	1.327,7	
Prezzo marginale pari al minimo dei prezzi medi	1.050,0	

Prezzo marginale	p A – B	Formula applicata
p(SUP) (euro/mq)	1.050,0	p(SUP)= minimo dei prezzi medi
p(DEP)/p(SUP) (euro/mq)	525,0	p(BAL)= p(SUP) * π BAL
p(PLA)/p(SUP) (euro/mq)	315,0	p(GIA)= p(SUP) * π GIA

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (MCA) - LOTTO 2

TABELLA DI VALUTAZIONE

Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, il MCA procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale si svolgono le operazioni di confronto tra l'immobile rilevato e gli immobili da valutare. La tabella di valutazione riporta l'immobile di confronto nella colonna e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si riporta il prodotto tra la differenza dell'ammontare delle caratteristiche dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna si procede alla somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti. Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare e si calcola partendo dal prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

COMPARABILI		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	42.000,00	79.000,00
SUP (euro)	(42,8 - 35,0) x 1050,0 = 8.190,00	(42,8 - 40,0) x 1050,0 = 2.940,00
DEP (euro)	(20,3 - 10,0) x 525,0 = 5.381,25	(20,3 - 30,0) x 525,0 = -5.118,75
PLA (euro)	(0,0 - 0,0) x 315,0 = 0,00	(0,0 - 15,0) x 315,0 = -4.725,00
STM (euro)	2 1 25.000,00	2 2 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 80.571,25	€ 72.096,25

SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

Quando è richiesta la stima puntuale di un immobile si procede alla sintesi estimativa dei prezzi corretti (reconciliation).

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

In pratica il prezzo corretto è una stima dell'immobile da valutare.

Ai fini della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Valore di stima	=	$\frac{80.571,25 + 72.096,25}{2}$	=	€.	76.333,75
Lotto 2A - Bar		Superficie Commerciale		mq.	42,80
Lotto 2B - Deposito		Superficie Commerciale		mq.	20,25
		Totale		mq.	63,05
Valore per METRO QUADRO		$76.333,75 / 63,05$	=	€/mq.	1.210,68
Valore di MERCATO Lotto 2A		$\frac{76.333,75 \times 42,80}{63,05}$		= €.	51.817,00
Valore di MERCATO Lotto 2B		$\frac{76.333,75 \times 20,25}{63,05}$		= €.	24.516,00
Totale Valore di MERCATO Lotto 2				€.	76.333,00

Una volta calcolato il Valore di Mercato si determinerà il Valore di Realizzo, che nel caso specifico si ritiene opportuno determinare il succitato valore in base ad una riduzione del valore di mercato minima pari al 25%, perché è ragionevolmente ipotizzabile un possibile “indifferenza” a causa della fase del mercato immobiliare e anche per la presenza di altre attività simili.

Valore di REALIZZO Lotto 2A	- 25 %	= €.	38.863,00
Valore di REALIZZO Lotto 2B	- 25 %	= €.	18.387,00
Totale Valore di REALIZZO Lotto 2		€.	57.250,00

Villa Carcina, 22/09/2017

