

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 481/2020

Giudice delegato:

Dr Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted area]

Esperto incaricato

Arch. Fabio Pezzaioli
Residente in Montichiari (BS)
Via Felice Cavallotti n. 22
CF PZZFBA77E19F471C
Tel 3933003335
Mail architettopezzaioli@yahoo.it
Pec fabio.pezzaioli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine di Brescia nr. 2642

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	17/11/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26/11/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	11/02/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17/11/2020



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. _1_____**

Descrizione sintetica abitazione a piano terra

Ubicazione **Manerba del Garda in Via Della Valle n. 28**

Identificativi catastali Il Fg. 11 Mapp. 8507 si rende noto che il Sub. 21 citato nel pignoramento ora non esiste più ed è stato sostituito dal Sub. 27 e dal Sub.28
Fg.11 Mapp.8507 Sub.27 cat. A/2 cl. 2 V4,5 R.C. 267,27

Fg.11 Mapp.8507 Sub.28 cat. C/6 cl. 1mq 12 R.C. 18,59

Quota di proprietà 1/1 **Fg.11 Mapp.8507 Sub.27**
 1/1 **Fg.11 Mapp.8507 Sub.28**

Diritto di proprietà 1/1 **Fg.11 Mapp.8507 Sub.27**
 1/1 **Fg.11 Mapp.8507 Sub.28**

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato € 132.796,00 (Euro Centotrentaduemilasettecentonovantasei/00) per la quota di 1/1 del Mapp. 8507 sub 27;
 € 8.400,00 (Euro Ottomilaquattrocento/00) per la quota di 1/1 del Mapp. 8507 sub 28.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)
 -20% € 106.236,80 (Euro Centoseimiladuecentotrentasei/80) per la quota di 1/1 del Mapp. 8507 sub 27;
 -20% € 6.720,00 (Euro Seimilasettecentoventi/00) nove/00) per la quota di 1/1 del Mapp. 8507 sub 28.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: immobile massimamente in comproprietà, di difficile commerciabilità:

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No vedi copia estratto progetto in ultima presentazione
 Conformità catastale Si No
 Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si vedi contratto di locazione
 Spese condominiali arretrate No Si Non è un condominio
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si vedi Estratto P.G.T. e normative con zona vincolata del lago



LimitazioniAssunzioni limitative No SiCondizioni limitative No Si**Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Analisi estimativa.....	155
6.	Riepilogo dei valori di stima.....	177
7.	Dichiarazione di rispondenza.....	18
8.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	199
9.	Bibliografia.....	200



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.

Il sottoscritto per valutare l'immobile, ha ottenuto copia dell'ultimo progetto depositato in Comune di Manerba, copia dei documenti catastali depositati all'Ufficio delle Entrate di Brescia, ha effettuato sopralluogo all'edificio, confrontando l'esistente con gli elaborati precedentemente descritti presso gli uffici competenti.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato conteggio delle superfici, secondo le destinazioni dei locali esistenti, ha consultato le tabelle relative ai valori, pubblicati da parte della Camera di Commercio di Brescia.

Stante a quanto sopra, il sottoscritto, procedeva alla valutazione.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Manerba del Garda
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via della Valle
- Civico n. 28

Zona P.G.T. allegato con normative

- Destinazione urbanistica dell'immobile **Abitazione civile**
- Tipologia immobiliare **Casa singola abitativa**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **Abitazione unifamiliare a piano terra con destinazione abitativa**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **Casa singola abitativa**
- Caratteristiche generali dell'immobile **Fabbricato a piano terra, con struttura di tipo misto, con muratura, cemento armato e laterizio armato, intonaco al civile, pavimenti e rivestimenti in ceramica, esterni e interni, in legno, impianti sotto traccia.**



-
- Dimensione** abitazione mq 60,66
posto auto mq 12,00
area mq 124,00
- Caratteri domanda e offerta** mercato saturo e stagnante
- Forma di mercato** libero, tra privati
- Filtering**
- Fase del mercato immobiliare** mercato molto depresso, se riferito agli anni passati
- Altro**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile, è costruito da un lotto di terreno, con sopra edificato un fabbricato unifamiliare, a piano terra, in continuità con altro di altre proprietà e posto auto scoperto. Il fabbricato è affittato ed abitato.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord 8507/11
- Sud 12665/2
- Est 8507
- Ovest 11267

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Collaboratore
- 22/12/2020

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	59,16	quota 1/1
-----------------------	----------------	-------	-----------

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie		
Balcone	m ²	6,00	quota 1/1
Corte	m ²	124,00	quota 1/1
Posto auto	m ²	12,00	quota 1/1

Superficie commerciale

m ²	85,15
----------------	--------------

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

La caratteristica immobiliare che determina variazione di prezzo notevole dell'immobile è indicata nella vista lago dell'edificio anche se parziale e non perfettamente nitida.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale anni '80

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 12606 del 18/10/2013
Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 12606 del 18/10/2013
- Indicare la documentazione visionata Concessioni Edilizia in Sanatoria
- Fonte documentazione visionata Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del
Comune di Manerba del Garda
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 07/01/2021

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Pezzaioli Fabio, iscritto all'Ordine degli Architetti al nr. 2642, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manerba del Garda 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, per le seguenti motivazioni:

La parte di fabbricato (ex porticato) a lato destro dell'ingresso, ora è stato tamponato e destinato a soggiorno

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

La difformità esistente è sanabile

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 2.000,00

(Euro Duemila/00)

Note

Risulta che il portico annesso all'abitazione, come da schede catastali ed elaborati urbanistici, in realtà sia stato chiuso ed adibito a zona giorno.

Inoltre, questa zona giorno risultante, sconfinava sulla proprietà identificata catastalmente da: Foglio n. 11 Particella 12.662 Sub. 2.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 11 Sezione - particella 8507

Sub 27 categoria A/2 classe 2 consistenza V 4,5 Rendita € 267,27

Sub 28 categoria C/6 classe 1 consistenza mq 12 Rendita € 18,59

Il Sub. 21 citato nel pignoramento ora non esiste più ed è stato sostituito dal Sub. 27, al quale è collegato il Sub. 28. Il catasto è stato aggiornato in modo opinabile.

Elenco documentazione visionata

Certificato catastale storico

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 18 /01/2021



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Pezzaioli Fabio, iscritto all'Ordine degli Architetti al nr. 2642, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio 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:

Sulla scheda catastale viene indicato un portico che è stato chiuso, modificandone oltretutto la forma sul lato sud e che, quindi, invade la proprietà altrui.

Inoltre l'atto di pignoramento ha indicato il subalterno 21, che in realtà non c'è e non c'era all'atto del pignoramento

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 600,00
(Euro Seicento/00)

Note



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1 per il mapp. 8507 sub. 27, 1/1 per il mapp. 8507 sub. 28
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- | | |
|--|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipo di contratto | affitto |
| <input checked="" type="checkbox"/> €/anno | 4.800,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rata | 400,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Durata in anni | 4 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Scadenza contratto | 28/02/2023 |
- 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



5. 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

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Come già detto, condizione limitativa alla valutazione del fabbricato e la non totale e perfetta vista lago

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. _____ comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. 2 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.



6. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO** ___ / ___

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11 Mappale 8507

Subalterno 27 - cat. A/2 , Classe 2, consistenza V 4,5 e rendita € 267,27

Subalterno 28 - cat. C/6 , Classe 1, consistenza 12 mq e rendita € 18,59

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **141.196,00** diconsì Euro Centoquarantunomilacentonovantasei/00 per l'immobile intero.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **112.956,80** diconsì Euro Centododicimilanovecentocinquantasei/80 per l'immobile intero.

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.



7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Pezzaioli Fabio

Iscritto all'Ordine: Ordine degli architetti

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.

Timbro e firma _____ 

Data rapporto valutazione: ____/____/____



8. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
(presente nel rapporto di valutazione)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
(presente nel rapporto di valutazione)
3. **Elaborati fotografici degli esterni**
4. **Atto di provenienza**
5. **Contratti di locazione**
6. **Titoli autorizzativi**
7. **Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)**
8. **Estratto P.G.T. e N.T.A.**
9. **Estratto mappa catastale**
10. **Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili**
11. **Schede catastali**
12. **Visure storiche catastali**
13. **Ispezioni telematiche**
14. **Estratto di matrimonio**
15. **Mappa Geografica**



9. 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

