

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 405/2023

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato: **Ill.mo dott. Gianluigi Canali** _____

Anagrafica

Creditore procedente:

DO VALUE S.P.A..
Con sede a Verona (VR)
Viale Agricoltura n.7
P.Iva 02659940239
C.f. 02659940239

Sig.---
In qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE
Residente in ---
Via ---
C.f. --

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. Filippo Maria De Stefano Grigis _____
Con Studio in Via A. Gramsci, 8
Comune di Brescia – CAP 25122
Tel + 39. 30-37.51.197
E mail: filippomaria.destefanogrigis@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig.ra OMISSIS _____
In qualità di PROPRIETARIA
Residenti in Via Salvo D'Acquisto, 22 – Bedizzole
(BS) C.f.: OMISSIS,

Sig. ----
In qualità di ---
Residente in ---
Via ---
C.f. ---



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

DOCT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO
Via: S. Martino, 10 – 25014 Castenedolo (BS)
CF: DLL VLR 73H10 B157W
Tel: 030/2732409
Fax: -
Mail: studio_dellaglio@libero.it
Pec: dellaglio.valerio @archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. Di Brescia nr. 2357
Iscritto all'Albo dei CTU n.883 del Tribunale di Brescia

Timbro e firma



Date

| | |
|---|--|
| Nomina dell'esperto : | 16/10/2023 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento : | 02/11/2023 |
| Interpello di proroga 90gg: | 22/01/2024 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita : | 28/02/2024 – ore 10:15 (rinvia x interpello 90gg) |
| Data della consegna del rapporto di valutazione : | 07/03/2024 |



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. UNICO

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **Bedizzole (BS) – Via Salvo D’Acquisto 22**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.13 – mapp. 519 sub.4**

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell’immobile NO

Più probabile valore in libero mercato USUFRUTTO: € 88’791,63

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta): € 65’569,27

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile:
Pro: ridotta metratura immobile in residence.
Contro: assenza garage o posto auto.

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 _____

Indice

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Inquadramento dell'immobile | 5 |
| 2. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 9 |
| 3. | Audit documentale e Due Diligence | 14 |
| 3.1 | Legittimità edilizia – urbanistica | 14 |
| 3.2 | Rispondenza catastale | 17 |
| 3.3 | Verifica della titolarità | 19 |
| 4. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 21 |
| 5. | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 22 |
| 6. | Fasi - accertamenti e date delle indagini. | 23 |
| 7. | Analisi estimativa | 24 |
| 8. | Riepilogo dei valori di stima | 26 |
| 1. | Dichiarazione di rispondenza | 27 |
| 2. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione | 28 |



1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia: | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Comune | Bedizzole |
| <input type="checkbox"/> Frazione | - |
| <input type="checkbox"/> Località | - |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | - |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Salvo D'Acquisto |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 22 |

Zona

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziarios
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft¹⁴)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- piscina comune



Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Laterizio - CA
- Solai : Laterocemento
- Copertura : Tegole
- Murature perimetrali : Laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti : -
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Legno
- Infissi interni : Legno
- Pavimenti e rivestimenti : Ceramica
- Impianto riscaldamento : Caldaia Gas Autonomo
- Impianto sanitario : Gas Autonomo
- Impianto gas : Si
- Impianto elettrico : Si
- Impianto climatizzazione (raffrescamento) : No
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : Si
- Fonti rinnovabili : No
- Finiture esterne : Intonaco tinteggiato / cls
- N. totale piani : 2 (PT;P-1)
- Altro : aerea esclusiva.

- Dimensione**
 - Piccola
 - Media
 - Grande

- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- Forma di mercato**
 - Concorrenza monopolistica¹⁸
 - Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
 - Oligopolio²⁰
 - Monopolio²¹
 - Monopolio bilaterale²²



Filtering

Assente

Up

Down

Fase del mercato immobiliare

Recupero²⁵

Espansione²⁶

Contrazione²⁷

Recessione²⁸

Altro



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto di stima è composto da una unità residenziale affacciante su via pubblica. E' disposto su n.1 piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso da Via Salvo D'Acquisto 22 avviene da ingresso pedonale su corte privata esclusivo.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario | Bedizzole (BS) |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione NCT <input type="checkbox"/> FG 13 <input type="checkbox"/> Particella mapp. 519 <input type="checkbox"/> Subalterno 4. |

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> Nord | A.U.I.U |
| <input type="checkbox"/> Est | Pubblica Via |
| <input type="checkbox"/> Sud | A.U.I.U |
| <input type="checkbox"/> Ovest | A.U.I.U. |

Consistenza

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo | 21/11/2023 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 35,50

Superficie secondarie

| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|---|---------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Balcone | m2 _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Terrazza | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Veranda | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶ | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷ | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Soppalco | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Loggiato | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Taverna ³⁸ | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Cantina ³⁹ | m2 <u> 28,5 </u> | <u> 50 </u> % |
| <input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰ | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Portico | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Autorimessa (box) | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato) | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia) | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Posto auto scoperto | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva | m2 <u> 28,00 </u> | <u> 10 </u> % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> Area condominiale coperta | m2 _____, _____ | ___ % |
| <input type="checkbox"/> RUSTICO | m2 _____, _____ | ___ % |

Superficie commerciale

m² 52,55



Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di indagine è inserito in complesso residenziale.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

PIANI Terra, primo, secondo ____

Ascensore⁴⁴

Presente

Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵

2 _____

W.c.

Lavabo

Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 17-

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente : Vetustà (anni) -

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) _____

Assente

Se presente indicare se

Totale



- Parziale : Vetustà (anni) ____ - ____
- Solare termico (produzione acqua calda) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Elettrico Presente : Vetustà (anni) 17-
 Assente
- Idraulico Presente : Vetustà (anni) 17-
 Assente
- Antifurto Presente : Vetustà (anni) recente
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Impianto geotermico Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Domotica Presente : Vetustà (anni) _____
 Assente
- Manutenzione fabbricato**⁴⁶ Minimo⁴⁷
 Medio⁴⁸
 Massimo⁴⁹
- Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰ Minimo⁵¹
 Medio⁵²
 Massimo ⁵³
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente



Presente

Elettromagnetico Assente
 Presente

Ambientale Assente
 Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

Minimo⁵⁵
 Medio⁵⁶
 Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

Minimo⁵⁹
 Medio⁶⁰
 Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

Minimo⁶³
 Medio⁶⁴
 Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

Minimo⁶⁷
 Medio⁶⁸
 Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

Minimo⁷¹
 Medio⁷²
 Massimo⁷³

Altro



3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condono edilizio

Certificato Agibilità*

Presente : Prot 11988/02 del 05/11/2002*

Assente

Motivo assenza :

* note: pur essendoci i riferimenti del deposito della Agibilità il comune sembra aver smarrito il fascicolo.

Indicare la documentazione visionata:

- C.E. - P.E. 80/2001 del 05/01/2001:
 - Costruzione di nuovo complesso residenziale.
- Inizio Lavori prot. 5990 del 22/05/2001
- C.I.A. prot. 8478 del 05/08/2002:
 - Spostamento aperture e tramezzature;
- C.I.A. prot. 9130 del 02/09/2002:
 - Recinzioni, muri i cinta e cancellate;
- Fine lavori prot. 11716 del 29/10/2002.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Bedizzole

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 06/02/2024



Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si: |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si quali: |

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Calvisano 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:

Difformità opere interne :

- -

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

Note: -



3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio __13__ Sezione __NCT__ particella __519

X Sub. __4__ categoria __A/2__ classe __5__ consistenza __2,5 vani__ Rendita € __193,67__

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro: _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

05 / 03 / 2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, 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:

.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 18/09/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- atto di compravendita del 29/09/2003 Numero di repertorio 110350/19365
Notaio POLI MAURIZIO Sede BRESCIA trascritto il 24/10/2003 nn. 51837/31455 da potere di GE.L.TE. S.R.L. Sede BRESCIA Codice fiscale 01699950174.

- Alla società GE.L.TE. S.R.L., la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato Particella 519, è pervenuta per atto di compravendita del 27/10/1995 Numero di repertorio 1813 Notaio DEFENDI CORRADO di Brescia, trascritto il 06/11/1995 nn. 29298/20010 da potere di GE.1.8 GESTIONI IMMOBILIARJ BRESCIANE S.R.L. sede Milano Codice fiscale O 1598670170.

- Quota di proprietà Intera [1/1] **INTERA PROPRIETA'**
OMISSIS [1/1]
- Parte:
- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo: __ __
- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo:

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omissi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo :
 apparenti:
- Vincoli No
 Si se Si quali:



- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesì No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si quali

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

Tipo di contratto: Locazione

€/anno:

Rata :

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No se No perché - prezzo inferiore

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) ___ / ___ / ___



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

Spese condominiali arretrate:

- L'importo relativo al Bilancio Consuntivo 2022/2023 (periodo dal 01/03/2022 al 28/02/2023) di € 1.694,66 è da saldare (bilancio approvato con delibera assembleare del 26/09/2023)
- L'importo relativo al Bilancio Preventivo 2023/2024 (periodo dal 01/03/2023 al 29/02/2024) di € 259,26 è da saldare (bilancio approvato con delibera assembleare del 26/09/2023)



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

L'immobile oggetto di stima è libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia:

- ISCRIZIONE NN. 38784/6148 del 24/08/2023 IPOTECA IN RJNNOV AZIONE dell'ISCRIZIONE NN. 51838/12641 del 24/10/2003 nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/09/2003 Numero di repertorio 110351/19366 Notaio POLI MAURIZIO Sede BRESCIA A favore di MELIORBANCA SPA Sede MILANO Codice fiscale 00651540585 contro OMISSIS Nata il O 1/11/1973 a DESENZANO DEL GARDA (BS) Codice fiscale OMISSIS capitale € 95.000,00 Totale€ 237.500,00 Durata 30 anni Grava su Bedizzole sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 519 Sub. 4

- TRASCRIZIONE NN. 40233/27963 del 15/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/09/2023 Numero di repertorio 7507 emesso da UFFICIALE GTTJDIZIARIO Sede BRESCIA A favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 03367430968 (Richiedente: A VV FILIPPO MARIA DE STEFANO GRIGIS CODICE FISCALE DST FPP 73E30 B157 O VIA ANTONIO GRAMSCIN 8), contro OMISSIS Nata il O 1/11/1973 a DESENZANO DEL GARDA (BS) Codice fiscale OMISSIS Grava su Bedizzole sezione Urbana NCT Foglio 13 Particella 519 Sub. 4



3. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Iter Peritale:

- 16/10/2023 – Nomina del sottoscritto CTU;
- 02/11/2023 – Conferimento di incarico del sottoscritto CTU;
- 21/11/2023 – Sopralluogo per esecuzione di rito;
- 22/01/2024 – Interpello di proroga di 90gg;
- 06/02/2024 – Comune di Bedizzole accesso atti:

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 28/02/2024 – ore 10:15
(rinvia x interpello 90gg)

Data della consegna del rapporto di valutazione : 07/03/2024



4. 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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 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.



5. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 13 Sezione NCT particella 519

x Sub. 4 categoria A/2 classe 5 consistenza 2,5 vani Rendita € 193,67

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA ROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **88'791,63** diconsì Euro **OTTANTOTTOMILASETTECENTONOVANTUNO/63** (vedasi **analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **65'569,27** dicasi Euro **SESSANTACINQUEMILACINQUECENTOESSANTANOVE/27** (vedasi **analisi estimativa allegato II**)

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.



6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. Valerio Dellaglio_
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia n.2357

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: 05/03/2024



7. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratti strumenti Urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche per immobile
9. Ispezioni telematiche
10. Autorizzazioni Edilizia/Urbanistica

