

# **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. 361/2023**

Giudice delegato: **dott. Davide Foppa Vincenzini**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentata dall'Avvocato

AVV.TO ROBERTO PAOLILLO  
Con studio in Modena, Via Pietro Giardini 474  
*roberto.paolillo@ordineavvmodena.it*  
*roberto.paolillo@studiolegale paolillo.it*

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

**ING. ALESSANDRO CANTONI**  
Via SOLFERINO 55 E, 25121 Brescia  
CF CNTLSN83M06B157Q  
Tel 030/47087 - Fax 030/47087  
Mail [cantoniprogetti@gmail.com](mailto:cantoniprogetti@gmail.com)  
Pec [alessandro.cantoni@ingpec.eu](mailto:alessandro.cantoni@ingpec.eu)  
Iscritto all'Ordine degli INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI  
BRESCIA al n. A5960

TIMBRO E FIRMA



**Date**

Nomina dell'esperto	15/05/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22/05/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/09/2024

**LOTTO 1****ABITAZIONE**

Descrizione sintetica	A/2 – Abitazioni di tipo civile
Ubicazione	Comune di Bedizzole (BS), Via Fusina
Identificativi catastali	Sezione NCT, foglio 14, particella 99, subalterno 11, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 Vani, Superficie catastale totale mq 65, Totale escluse aree scoperte mq 64, rendita euro 225,95.
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	proprietà per 1/1
Divisibilità dell'immobile	indivisibile



### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato sud-est del comune di Bedizzole, area pianeggiante periferica a destinazione residenziale.

L'immobile è un edificio a schiera residenziale di due piani che si affaccia sui quattro lati su giardini di pertinenza.

L'appartamento oggetto di valutazione si trova al primo piano dell'edificio, al quale si accede attraverso un passaggio ed una scala esclusivi.

L'immobile è in generale in buono stato di manutenzione.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  NO  SI se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  NO  SI se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  NO  SI 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 \_\_\_\_\_



## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nel ventennio preso in esame alla data del 12/09/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Pervennero all'esecutato OMISSIS per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/12/2004** – numero di repertorio 6419/748 – notaio Camardella Giancarlo; **TRASCRIZIONE del 22/12/2004** - Registro Particolare **39427** Registro Generale **67590** da potere di KOMEA SRL sede BS cod.fisc. 01760300176;

*Il tutto con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni a sensi dell'art. 1117 del cod. Civ. e quelle risultanti dalle planimetrie catastali, ed in particolare del mappale: -99/18 (passaggi accessi, corridoio e disimpegni) bene non censibile comune ai subalterni 11, 12, 15 e 16 del mappale 99. La parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara che l'accesso dalla strada comunale (via Fusina) al fabbricato di cui fa parte l'immobile in contratto avviene attraverso il marciapiede attualmente distinto con il mappale 99/16 del foglio nct/14 del n.c.e.u. del comune di Bedizzole, di proprietà della parte venditrice stessa e che, in esecuzione di quanto previsto nella convenzione urbanistica di cui infra, dovrà essere ceduto al comune di Bedizzole per essere destinato ad uso pubblico. La parte acquirente dichiara di essere edotta della convenzione urbanistica stipulata con il comune di Bedizzole con atto in data 12 novembre 2001 n.ri 43433/15787 di repertorio notaio Antonio Ronchi, registrato a Lonato in data 15 novembre 2001 al n. 2112 atti pubblici e trascritto a Brescia in data 21 Novembre 2001 ai n.ri 43923/27748 e dichiara di subentrare, per quanto di competenza, in tutti i diritti ed obblighi in detta convenzione contenuti. La parte venditrice, come sopra rappresentata, si riserva il diritto di edificare, nel rispetto della vigente normativa edilizio-urbanistica ed in conformita' ai vigenti strumenti urbanistici, anche in deroga agli articoli 873 e seguenti del codice civile, delle autorimesse nel sottosuolo dell'area distinta nel n.c.e.u. del comune di Bedizzole al foglio nct/14 con il Mappale 99/16 (di proprietà della parte venditrice stessa) e nel sottosuolo dell'area Distinta nel n.c.e.u. di detto comune al foglio nct/14 con il mappale 99/18 (bene comune Non censibile). La parte acquirente prende atto di quanto sopra e dichiara di prestare il suo incondizionato consenso anche per successivi eredi od aventi causa, impegnandosi a riportare la predetta clausola nei successivi titoli di trasferimenti. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare - per quanto possa al presente atto interessare - la servitu' costituita a favore delle unita' immobiliari distinte con i Mappali 99/5, 99/8 e 99/9 del foglio nct/14 del n.c.e.u. del comune di Bedizzole ed a carico dell'unita' immobiliare distinta con l'originario mappale 99/4 del foglio nct/14 del n.c.e.u. di detto comune, consistente nell'installazione nella porzione di corte di cui al mappale 99/4 e precisamente in lato sud, di un serbatoio di g.p.l. di mc. 3,00 e della relativa rete di protezione come previsto dall'attuale normativa; servitu' costituita con atto in data 16 febbraio 1996 n.ri 35152/12866 di repertorio notaio Antonio Ronchi, trascritto a Brescia in data 21 febbraio 1996 ai n.ri 5837/3901. Detta servitu' ha carattere temporaneo e cesserà automaticamente non appena sarà realizzato l'allacciamento alla linea del gas-metano dall'azienda servizi municipalizzati. La parte venditrice, come in atto rappresentata, dichiara e la parte acquirente ne prende atto che la parte acquirente stessa, relativamente alla fornitura di energia elettrica nell'immobile oggetto del presente atto, non potrà avere una sua utenza intestata fino a quando l'Enel non avrà realizzato una nuova cabina elettrica. Pertanto nell'arco di tempo che intercorre dalla data odierna alla data della fornitura ufficiale da parte dell'Enel, la parte acquirente potrà utilizzare l'energia elettrica che la parte venditrice sarà in grado di fornire e rimborsarla in base ai reali costi senza imputare alla parte venditrice di alcuna responsabilità o colpa per eventuali ritardi della fornitura da parte dell'Enel. La parte venditrice installerà, a sua cura e spese, un contatore parziale per la misurazione dei relativi consumi.*

(vedi allegato 1 – copia atto di compravendita)



- Pervenne a **KOMEGA S.R.L.**, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foglio 14 Particella 99 Sub. (ex Sub. 4) per atto di compravendita del 07/06/2004 - Numero di repertorio 112310/8989 - Notaio TUFANO GIANNI Sede BRESCIA **trascritto il 23/06/2004 nn - 32031/19354** da potere di AVEROLDI LUIGINA SIBILLA Nata il 17/09/1915 a BEDIZZOLE (BS) Codice fiscale VRLNLS15P57A729U, STRETTI FIORENZO Nato 18/07/1951 a BEDIZZOLE (BS) Codice fiscale STRFNZ51L18A729L e STRETTI PIERA Nata il 13/1 1/1948 a BEDIZZOLE (BS) Codice fiscale STRPR148S53A729V
- Ad **AVEROLDI LUIGINA SIBILLA, STRETTI FIORENZO e STRETTI PIERA**, la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà dell'immobile Foglio 14 Particella 99 Sub. 4 era pervenuta per successione in morte di STRETTI FRANCESCO Nato il 12/05/1911 a BEDIZZOLE (BS) Codice fiscale STRFNC11E12A729S, deceduto 04/05/2000 registrata il 23/10/2000 den.20/68 UFFICIO DEL REGISTRO LONATO, **trascritta il 17/08/2005 ai NN. 45953/27519** devoluta per testamento pubblicato in Notar Antonio Ronchi il 25/07/2000 rep.41946/15160 e reg.to a Lonato il 27/07/2000 al n. 1145.

Note: Risulta trascritta in data 23/06/2004 ai nn. 32032/19355 accettazione tacita dell'eredità nascente da alto Notaio Tufano Gianni sede BRESCIA del 07/06/2004, in morte di STRETTI FRANCESCO il 12/05/1911 a BEDIZZOLE (BS) da parte degli eredi sig.ri Averoldi Luigina Sibilla, Stretti Fiorenzo e Stretti Piera.



Detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 22/12/2004** - Registro Particolare **15800** Registro Generale **67591** Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 6420/749 del 10/12/2004 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di MELIORBANCA S.P.A, sede MILANO Codice fiscale 00651540585 contro *OMISSIS*
  
- **TRASCRIZIONE del 12/09/2023** - Registro Particolare **27703** Registro Generale **39871** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 5430 del 17/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
A favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. sede ROMA Codice fiscale 03367430968 (Richiedente: AVV. ROBERTO PAOLILLO VIA PIETRO GIARDINI 474 MODENA),  
contro *OMISSIS*



## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

- In data 15/05/2024 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.
- In data 22/05/2024 accettavo l'incarico conferitomi prestando relativo giuramento.
- In data 23/05/2024 acquisivo la documentazione relativa alla presente Esecuzione Immobiliare dal seguente link del Tribunale di Brescia <https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.wp>
- Quindi verificavo l'esatta ed aggiornata identificazione catastale del bene immobile oggetto di procedura attraverso visura telematica ed acquisivo la mappa catastale del bene in esame, regolarmente depositato presso il Catasto Edilizio Urbano.
- In data 02/07/2024 alle ore 15.30 mi recavo a Bedizzole (Bs) presso l'abitazione dell'esecutato sita in Via Fusina per eseguire il sopralluogo alla presenza di un collaboratore dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive delegato dal custode giudiziario Notaio dott.ssa Giuditta Renaldini.



## 2. Inquadramento degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

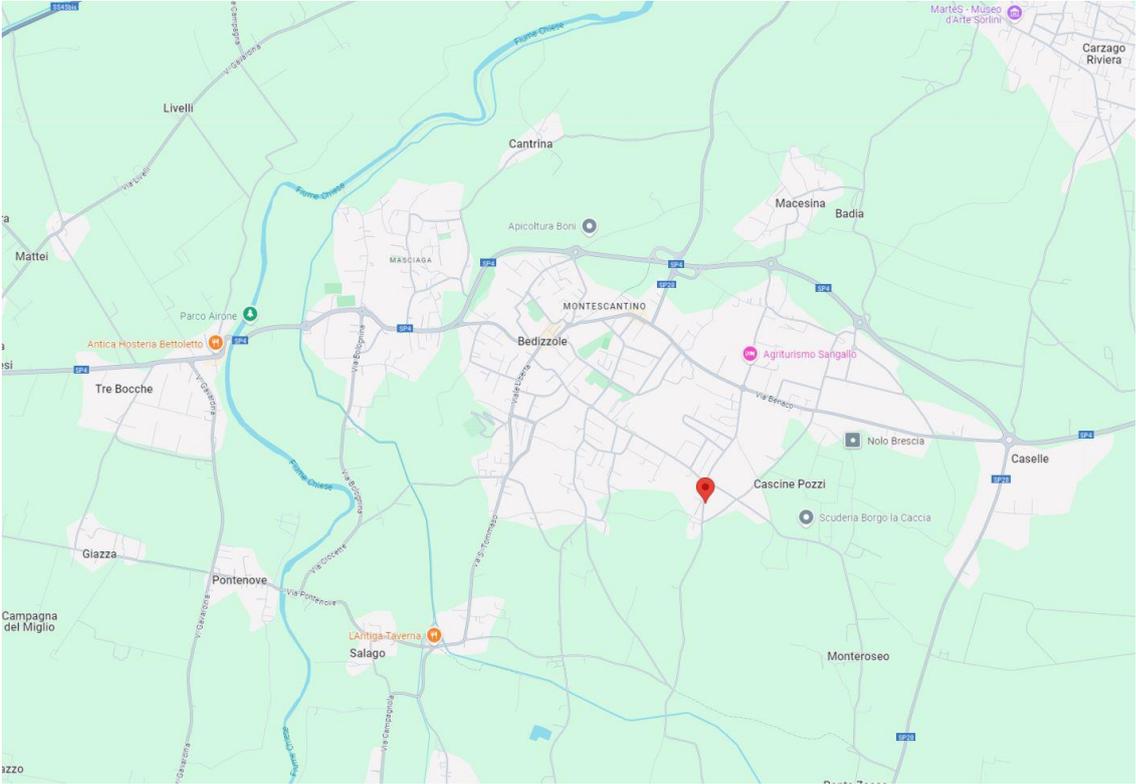
#### Localizzazione

- Provincia          Brescia
- Comune            Bedizzole
- Via/Piazza        via Fusina
- Civico n.          /

**Zona:**                    sud-est del centro del comune di Bedizzole (zona residenziale periferica)



# Mappa geografica







- Destinazione urbanistica degli immobili:** residenziale
- Tipologia immobiliare:** appartamento
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** Casa a schiera

Il lotto oggetto di stima è ubicato nella zona sud-est del comune di Bedizzole (BS) in un'area urbana periferica a destinazione residenziale.

L'abitazione si trova al primo piano di in un edificio a stecca contenente 13 appartamenti di varie metrature il cui fronte principale affaccia su via Fusina; l'accesso all'unità immobiliare oggetto di analisi avviene direttamente dal marciapiede della via, tramite cancellino e vialetto indipendente che porta alla scala di ingresso che dal piano terra sale al primo piano dove si estende l'appartamento.

Questo si distribuisce su un unico piano con zona giorno (cucina e soggiorno), piccolo disimpegno che porta a camera da letto matrimoniale (con balcone) e bagno.



I pavimenti sono in piastrelle in gres, i rivestimenti del bagno sono in piastrelle in ceramica (altezza rivestimento 180 cm).

I locali risultano asciutti e non sono presenti segni di umidità, muffe o ammaloramenti di alcun tipo.

Il balcone, a cui si accede dalla camera, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica (uguali a quelle del vialetto di ingresso), parapetto in ferro e presenta una discreta manutenzione.

I serramenti sono in legno con doppio vetro e ante in legno (che presentano segni di scrostamento).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori in alluminio, non è presente un sistema di climatizzazione.

- Tipologia edilizia unità immobiliari:** Abitazione di tipo economico.
  
- Caratteristiche generali dell'immobile:** Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri. Il tetto è a falde con copertura in tegole. Le facciate esterne in intonaco così come i balconi denotano una discreta manutenzione.
- Dimensione:** L'immobile adibito a residenza ha una superficie di 69,80 mq con un balcone di 3,6 mq.
  
- Caratteri domanda e offerta:**

lato acquirente	x privato	x società
lato venditore	x privato	
  
- Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

Il comune di Bedizzole, con 12.223 abitanti, si estende per 26,4 km<sup>2</sup>, ad un'altitudine media di 171 m s.l.m. e dista circa 17 chilometri ad est dal capoluogo (Brescia).

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Bedizzole è compreso in tutta la città tra 1.030 €/m<sup>2</sup> e 1.595 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,7 €/m<sup>2</sup> mese e 5,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

- Filtering:** assente



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento situato in edificio residenziale con due piani fuori terra situato nella zona sud-est del comune di Bedizzole.

**Confini:** L'unità oggetto di stima ha doppio affaccio su via Fusina da una parte e sul giardino privato dell'appartamento sottostante (piano terra) dall'altro. Sugli altri due lati confina con gli appartamenti adiacenti facenti parte dell'edificio.

##### 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          | CTU  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo:    | 02/07/2024   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale        |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

##### Criterio di misurazione

- |  |
|--|
| <input type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda            |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |



## Calcolo superfici di proprietà

### LOTTO 1

Superficie residenziale	m <sup>2</sup>	69,80	100%	69,80 m <sup>2</sup>
Balcone	m <sup>2</sup>	3,50	25%	0,90 m <sup>2</sup>

### **Superficie commerciale totale**

**70,10 m<sup>2</sup>**

### **Caratteristiche dell'unità oggetto di valutazione:**

- x Livello di piano: piano terra (ingresso e scala privata), piano primo (appartamento)
- x Ascensore: non presente
- x n. Servizi: 1 servizio igienico per l'unità abitativa

### **Impianti in dotazione**

- x Riscaldamento: autonomo con caldaia e radiatori
- x Condizionamento: non presente
- x Elettrico: presente
- x Idraulico: presente
- x Manutenzione fabbricato: Discreta
- x Classe energetica: /
- x Esposizione prevalente: Discreta
- x Panoramicità dell'immobile: Discreta
- x Funzionalità dell'immobile: Discreta
- x Finiture dell'immobile: Discrete

Le condizioni manutentive generali dell'immobile sulle parti esterne ed interne sono apparse discrete.



## **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**

Indicare la documentazione visionata:

L'immobile è stato interessato dalle seguenti licenze edilizie rilasciate dal Comune di Bedizzole (BS), e precisamente:

- Permesso di costruire C.E. n. 23 rilasciato in data 10/04/2002 e successiva variante DIA n. 14296 del 21/11/2003
- Richiesta di permesso di abitabilità – agibilità prot. n. 1772 del 03/02/2005 (fine lavori 08/11/2004) – Il comune di Bedizzole non ha mai risposto (nonostante un ulteriore sollecito del 11/10/2005).

#### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici: NO

Vincoli ambientali: NO

Vincoli paesaggistici: NO



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



## 4.2 Rispondenza catastale

La planimetria catastale aggiornata è stata presentata in data 02/09/2004 al prot.n. BS0288749.

Non sono state rilevate difformità catastali.

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. ALESSANDRO CANTONI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. A5960, 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.



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità e titolo di provenienza:

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - **ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/12/2004** – numero di repertorio 6419/748 – notaio Camardella Giancarlo; **TRASCRIZIONE del 22/12/2004** - Registro Particolare **39427** Registro Generale **67590** da potere di KOMEGA SRL sede BS cod.fisc. 01760300176;

- **Abitazione**

Sezione NCT, foglio 14, particella 99, subalterno 11, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 Vani, Superficie catastale totale mq 65, Totale escluse aree scoperte mq 64, rendita euro 225,95.

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato      l'immobile attualmente è locato



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

### **Spese condominiali**

L'immobile oggetto di stima fa parte del Condominio "il Melograno" gestito dallo Studio Amministratori immobiliari e Patrimoniali di Bornati P. e Ravelli H.

Come dichiarato dall'amministratore (vedi allegato) l'esecutata non ha debiti pregressi con il condominio se non le spese preventivate per la gestione 2024 che sono per il periodo 01/01/2024 – 31/12/2024 pari ad € 360,00 maturate in dodicesimi alla data della presente dichiarazione per euro 285,00.

### **Contratti locativi**

Risulta un contratto di locazione registrato in data 2/10/2008 al n. 3745 serie 3T e stipulato tra l'esecutata e il sig. Bianchini il giorno 01/10/2008 per la durata di anni quattro con decorrenza da tale data e previsione di tacito rinnovo per uguale periodo, con canone annuo di euro 4.800 da pagarsi in dodici rate mensili entro il quinto giorno di ogni mese.



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

- **ISCRIZIONE del 22/12/2004** - Registro Particolare **15800** Registro Generale **67591** Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 6420/749 del 10/12/2004 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di MELIORBANCA S.P.A, sede MILANO Codice fiscale 00651540585 contro *OMISSIS*
  
- **TRASCRIZIONE del 12/09/2023** - Registro Particolare **27703** Registro Generale **39871** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 5430 del 17/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
A favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. sede ROMA Codice fiscale 03367430968 (Richiedente: AVV. ROBERTO PAOLILLO VIA PIETRO GIARDINI 474 MODENA),  
contro *OMISSIS*



## 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."*

#### **Assunzioni limitative**

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

#### **Condizioni limitative**

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso** (HBU\_ Highest and Best Use )

L'immobile staggito non può essere utilizzato con usi diversi da quelli previsti.

#### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione.

Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_ comparabili

X 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

X Metodo Statistico Matematico

### **Indagini di mercato**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare e ProBrixia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia.



Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.



## Metodo statistico matematico

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard fissata per il lotto 1 in **265,60 €/mq**, fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona per il lotto 1 pari a **1.229,50 €/mq** e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di alloggi in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

### LOTTO 1

#### Abitazione

Sezione NCT, foglio 14, particella 99, subalterno 11, categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 Vani, Superficie catastale totale mq 65, Totale escluse aree scoperte mq 64, rendita euro 225,95.

Sulla base del metodo comparativo statistico matematico allegato alla presente perizia, si perviene quindi ad un valore di mercato totale di 86.187,95 €.

Visto le condizioni generali dell'immobile discrete non si ritiene di dover deprezzarne il costo, pertanto si perviene a un valore arrotondato di 86.200,00 euro (ottantacinquemila/00 euro).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto 1</b>	70,10 mq	<b>86.200,00€</b>	100,00	<b>86.200,00€</b>
<b>Valore di stima in libero mercato</b>				<b>86.200,00€</b>
<b>Valore di stima in condizioni di vendita forzata</b>				<b>€ 68.960,00</b>



Il sottoscritto Ing. Alessandro Cantoni esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia ed Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A5960, 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.

Data rapporto valutazione: 19/09/2024



## **10 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Atto di compravendita
2. Documentazione fotografica
3. Scheda catastale
4. Visure catastali
5. Ispezioni ipotecarie
6. Spese condominiali
7. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

