

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. 436/2023

Giudice delegato: **DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

OMISSIS



Esperto incaricato

Arch. Laura Micheletti

Via A.Lamarmora 185d, 25124 Brescia

C.F. MCH LRA 75M54 B157D

Tel. 339.6379447

Mail laura.micheletti.arch@gmail.com

Pec laura.micheletti@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	27.03.2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	08.04.2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	25.08.2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01.10.2024



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 (unico)

Descrizione sintetica:	appartamento bilocale al piano terra e primo con accesso indipendente
Ubicazione	PERTICA BASSA (Bs), Via Levrangle 17/B
Identificativi catastali	sez. NCT - foglio 18 – mapp 878 – sub 1 graffato al foglio 18 - -mappale 1934 – sub. 1 sez. NCT - foglio 18 – mapp 1934 – sub 2
Quota di proprietà	100% OMISSIS
Diritto di proprietà	100% OMISSIS
Divisibilità dell'immobile	no

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 40.700,00**
(diconsi Euro quarantamilasettecento/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in **€ 36.600,00**
(diconsi Euro trentaseimilaseicento/00)

Note:

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: alla data odierna è in atto una situazione di recessione del ciclo del mercato immobiliare (falling market) che ne limita l'immediata commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No
Conformità catastale	☐ Si ☒ No
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si
-------------------	--



Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Alla data del 11.10.2023 l'unità immobiliare suddetta risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salo' il 10/10/2023 ai nn.6577/5076 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 11/09/2023 contro OMISSIS a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salo' il 21/05/2013 ai nn.2966/2156 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 29/04/2013 contro OMISSIS a favore [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.LEV al Fl.3 p.lla 878 graffato al Fl.3 p.lla 1934.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salo' il 21/09/2007 ai nn.7428/1608 atto notarile pubblico per notar ZAMPAGLIONE LUIGI (VESTONE) del 18/09/2007, rep.77549/20669, per [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sez.LEV al Fl.3 p.lla 878 graffato al Fl.3 p.lla 1934.



Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione



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.

- in data 27.03.2024 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione. DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO nominava quale esperto per la stima dell'immobile pignorato all'esecutato in oggetto indicato, la sottoscritta Arch. Laura Micheletti, libera professionista con studio in Brescia, via A.Lamarmora n.185/d
- in data 08.04.2024, conferiva l'incarico di stima alla sottoscritta Arch. Laura Micheletti, libera professionista con studio in Brescia, via A.Lamarmora n.185/d
- in data 02.05.2024 la sottoscritta effettuava visure telematiche presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio ed otteneva copie di: schede catastali, visura storica catasto fabbricati.
- in data 06.05.2024 la sottoscritta effettuava il sopralluogo all'interno dell'appartamento alla presenza del Custode Avv. Iovino Antonio con Elena Andreoli e del proprietario.
- in data 20.05.2024 la sottoscritta effettuava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Pertica Bassa.
- nel periodo tra il 21.05.2024 ed il 30.06.2024 la sottoscritta effettuava ricerche economico estimative relative al mercato immobiliare locale
- in data 25.08.2024 la sottoscritta concludeva il presente elaborato tecnico peritale e provvedeva al deposito dello stesso in via telematica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia



2. Inquadramento dell'immobile

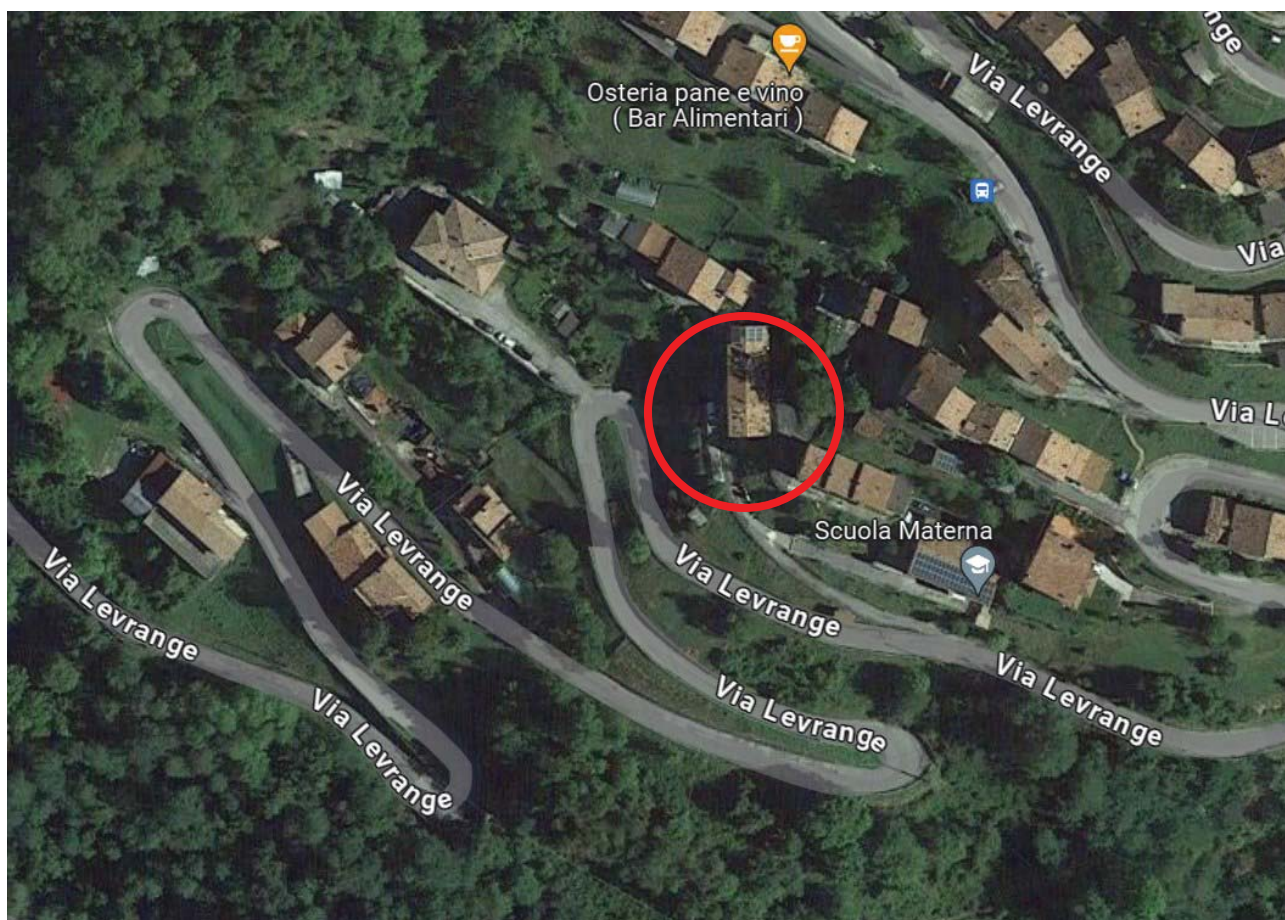
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia Brescia
- ☐ Comune Pertica Bassa
- ☐ Frazione Levrance
- ☐ Via Via Levrance
- ☐ Civico n. 17/B

Zona residenziale

Mappa geografica



Fonte: Google maps



- | | |
|--|---|
| ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile | Residenziale |
| ☐ Tipologia immobiliare | immobile residenziale usato |
| ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati | case in linea a due piani fuori terra |
| ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari | appartamento bilocale al piano terra e primo con accesso indipendente |

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato in linea su due piani fuori terra.

L'appartamento, di testa al fabbricato, si sviluppa sui due piani ed ha una piccole corte esclusiva.

L'ingresso, diretto su strada, introduce al piano terra dove si trovano il soggiorno con cottura, un bagno, un ripostiglio e la scala aperta che conduce al primo piano.

Al primo piano si trova un unico ambiente suddiviso in una zona camera e una zona studio ed un bagno, oltre al terrazzo che si affaccia sopra l'ingresso.

Il piano secondo (soffitta sulle planimetrie catastali) non è accessibile.

Al piano terra, la corte esclusiva è quasi interamente occupata da una tettoia in legno chiusa da una parete a strada che viene utilizzata come deposito attrezzi.

L'immobile ha finiture esterne con intonaco, soglie e davanzali in granito, parapetti dei balconi in ferro smaltato a semplice disegno, ante in legno.

L'immobile presenta una manutenzione scarsa per quanto riguarda le facciate.

Caratteristiche:

- struttura in elevazione in muratura portante
- solai laterocemento
- copertura con tetto a falde con struttura in legno e coppi
- tramezze interne in forati intonacati
- serramenti in legno con vetrocamera e ante in legno
- porte interne in legno tamburato
- porta ingresso in legno cieco con serratura
- pavimento in ceramica nella zona giorno ed in bagno e parquet nella camera
- pavimento e rivestimento in ceramica nel bagno e nella cottura
- impianto riscaldamento autonomo con stufa a pellet del 2019 con radiatori in alluminio e termostato;
- impianto sanitario con tubazioni acqua calda e fredda
- impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico con interruttore generale e piano induzione



- impianto climatizzazione: non presente
- altri impianti: antenna satellitare privata
- scarichi fognari: collegato alla fognatura comunale
- fonti rinnovabili: non presenti

☐ **Dimensione** appartamento bilocale al piano terra e primo con accesso indipendente

☐ **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente: privato

Lato venditore: Tribunale: alienazione con asta pubblica

☐ **Forma di mercato** Concorrenza monopolistica ristretta

☐ **Filtering** down

☐ **Fase del mercato immobiliare** recessione con domanda scarsa



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato in linea su due piani.

l'immobile è stato realizzato dal demanio dello Stato a seguito della frana degli anni '60, pertanto non esiste in archivio la pratica originaria.

L'unità immobiliare si sviluppa su due catastali contigui ma distinti.

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato sia dal punto di vista strutturale che riguardo a rispondenza acustica e contenimento energetico sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione (anni '60).

L'appartamento è composto da ingresso con soggiorno e zona cottura, bagno e ripostiglio al piano terra; scala interna a vista e camera con studio e bagno al piano primo.

L'appartamento è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il riscaldamento è autonomo con stufa a pellet del 2019.

VEDI ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

Identificazione catastale

Comune censuario: Pertica Bassa (Bs) – cod. catastale G475

Tipologia Catasto: Fabbricati

Appartamento: sez. urb. NCT - foglio 18 – mapp 878 – sub 1

Graffato con foglio 18 – mapp 1934 – sub 1

categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2 vani – sup. Catastale totale mq 17 – escluse aree scoperte mq 11 - rendita € 74,37 - piano T-1
proprietà 100%

sez. urb. NCT - foglio 18 – mapp 1934 – sub 2

categoria A/2 - classe 1 - consistenza 3,5 vani – sup. Catastale totale mq 74 – escluse aree scoperte mq 69 - rendita € 130,15 - piano T-1-2
proprietà 100%

Confini

Confini catastali appartamento

☐ Nord

altra proprietà

☐ Est

piano terra parte in terrapieno, piano primo



prospetta su strada

☐ Sud prospetta su verde di altra proprietà☐ Ovest prospetta su strada età**Consistenza**☒ Sopralluogo Esterno ed interno in data 06.05.2024☒ Misurazioni desunte graficamente da planimetria catastale☒ Data del sopralluogo 06.05.2024**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà**APPARTAMENTO – proprietà 100%**

Superficie piano terra mq 33,00 circa

Superficie piano primo mq 25,00 circa

Superficie secondarie mq 4,00 circa Indice mercantile 25%
balconeSuperficie commerciale appartamento mq **59,00 circa****Caratteristiche qualitative**

- livello di piano abitazione a piano terra e primo
- ascensore non presente
- n. servizi n.1 servizio piano terra con lavabo, wc, vasca
n.1 servizio piano primo con lavabo, wc, bidet, doccia

Impianti in dotazione:

- riscaldamento impianto autonomo con stufa a pellet con radiatori in alluminio
- produzione acqua calda sanitaria stufa a pellet
- condizionamento assente
- solare termico assente
- elettrico presente, sottotraccia
- idraulico presente
- antifurto assente
- pannelli fotovoltaici assente



- geotermico	assente
- domotica	assente
- manutenzione fabbricato	sufficiente
- manutenzione dell'unità immobiliare	buona
- classe energetica	non presente APE
- funzionalità dell'unità immobiliare	media
- inquinamento atmosferico	assente
acustico	assente
elettromagnetico	assente
ambientale	assente
- esposizione prevalente dell'immobile	media
- luminosità dell'immobile	buona
- panoramicità dell'immobile	media
- funzionalità dell'immobile	media
- finiture dell'immobile	media



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

☐ Fabbricato costruito l'immobile è stato realizzato dal demanio dello Stato a seguito della frana degli anni '60, pertanto non esiste in archivio la pratica originaria.

Titoli autorizzativi esaminati

Effettuata richiesta di accesso agli atti in data 20.05.2024

Il Comune ha risposto in data 03.06.2024 che l'immobile è stato realizzato dal demanio dello Stato a seguito della frana degli anni '60, pertanto non esiste in archivio la pratica originaria.

In data 03.06.2024, su richiesta del Comune, sono state inviate anche le visure storiche per verificare l'esistenza di eventuali titoli edilizi successivi. A tale comunicazione, alla data odierna, non è stata data risposta.

Non è stato possibile visionare nessun atto edilizio inerente il fabbricato.

Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| ☐ Strumento urbanistico | P.G.T.: vigente - Piano delle regole
Edificio appartenente a ambito residenziale consolidato

P.G.T.: vigente – Classi di sensibilità paesistica
Classe 3 – media |
| ☐ Convenzione Urbanistica | non presenti |
| ☐ Cessioni diritti edificatori | non presenti |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|---|---------------------------------|
| ☐ Vincoli urbanistici | non presenti |
| ☐ Vincoli ambientali e geologici | area di frana stabilizzata (Fs) |
| ☐ Vincoli paesaggistici | non presenti |

VEDI ALLEGATO 3



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Laura Micheletti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

L'impossibilità di definire la regolarità edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, in quanto al momento non è stato possibile reperire i titoli edilizi originari

Brescia, 25.08.2024

Timbro e firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune censuario di Pertica Bassa

Appartamento: sez. urb. NCT - foglio 18 – mapp 878 – sub 1

Graffato con foglio 18 – mapp 1934 – sub 1

categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2 vani – sup. Catastale totale mq 17 – escluse aree scoperte mq 11 - rendita € 74,37 - piano T-1
proprietà 100%

sez. urb. NCT - foglio 18 – mapp 1934 – sub 2

categoria A/2 - classe 1 - consistenza 3,5 vani – sup. Catastale totale mq 74 – escluse aree scoperte mq 69 - rendita € 130,15 - piano T-1-2
proprietà 100%

Elenco documentazione visionata:

- Planimetrie catastali
- Visure storiche catasto fabbricati

Data verifica catastale 02.05.2024

VEDI ALLEGATO 4



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Laura Micheletti, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Difformità rilevate:

- Al piano primo una porta interna è stata chiusa
- Al piano primo è stata demolita una porzione di muro che separa la camera dal vano scale
- Al piano terra, nel cortile, non è rappresentata una tettoia per ricovero attrezzi.

Brescia, 25.08.2024

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Il bene oggetto di stima è pervenuto agli esecutati:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Tipo di atto | Atto di Compravendita con il quale acquista la quota di 1/1 di usufrutto dell'immobile |
| - Notaio | Dott. Zampaglione Luigi |
| - Data atto | 29.08.2007 |
| - Repertorio | 77442/20602 |
| - Estremi di trascrizione | Salò il .03.09.2007 ai nn. dal 7002/4483 al 21159/12450 |

Titolo di provenienza precedente

Atto di compravendita in virtù di scrittura privata autenticata per notar ZAMPAGLIONE LUIGI del 22/02/2000, rep. 32037, trascritta presso la Conservatoria di Salò addì 28/02/2000 ai nn.1124/732 con la quale OMISSIS per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà e OMISSIS per la quota di 1/1 di Usufrutto in regime di separazione dei beni, acquistano quanto sopra da OMISSIS

☐ Quota di proprietà 100% OMISSIS

☐ Usufrutto no

☐ Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

☐ Servitù NESSUNA

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ alla data del sopralluogo, 08.04.2024, effettuato alla presenza del Custode e del proprietario. Residenti nell'appartamento sono il proprietario.



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

Oltre alle possibili limitazioni riportate nei capitoli precedenti, dalle informazioni assunte non si rileva l'esistenza di particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico.



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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Alla data del 11.10.2023 l'unità immobiliare suddetta risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salo' il 10/10/2023 ai nn.6577/5076 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 11/09/2023 contro OMISSIS a favore [REDACTED] con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salo' il 21/05/2013 ai nn.2966/2156 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 29/04/2013 contro OMISSIS a favore [REDACTED] con sede in ROMA, la quale elegge domicilio presso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.LEV al Fl.3 p.lla 878 graffato al Fl.3 p.lla 1934.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salo' il 21/09/2007 ai nn.7428/1608 atto notarile pubblico per notar ZAMPAGLIONE LUIGI (VESTONE) del 18/09/2007, rep.77549/20669, per [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sez.LEV al Fl.3 p.lla 878 graffato al Fl.3 p.lla 1934.



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione: non previste

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico: non previste

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

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. 2 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.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01 (unico)

Immobili identificati in mappa al Comune censuario di PERTICA BASSA

Appartamento: sez. urb. NCT - foglio 18 – mapp 878 – sub 1

Graffato con foglio 18 – mapp 1934 – sub 1

categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2 vani – sup. Catastale totale mq 17 – escluse aree scoperte mq 11 - rendita € 74,37 - piano T-1

proprietà 100%

sez. urb. NCT - foglio 18 – mapp 1934 – sub 2

categoria A/2 - classe 1 - consistenza 3,5 vani – sup. Catastale totale mq 74 – escluse aree scoperte mq 69 - rendita € 130,15 - piano T-1-2

proprietà 100%

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 40.700,00**
(diconsi Euro quarantamilasettecento/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
viene di fatto quantificato in **€ 36.600,00**
(diconsi Euro trentaseimilaseicento/00)

Vedasi analisi estimativa ALLEGATO 1

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.



9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Arch.Laura Micheletti esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n.2131

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.

Data rapporto valutazione: 25.08.2024

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
2. Documentazione fotografica degli esterni e dell'interno
3. Estratti del PGT
4. Documentazione catastale



ALLEGATO 1

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

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.

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.”

mentre 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.”

Per effettuare la presente valutazione di stima sono state eseguite ricerche nel mercato locale e si è preso come riferimento la banca dati dell’Agenzia delle Entrate dell’Osservatorio del mercato immobiliare.

L’unità di misura utilizzata è il prezzo al metro quadro, dove nella metratura complessiva sono comprese le superfici principali e le superfici accessorie ragguagliate con un coefficiente a seconda dell’utilizzo e dello stato di conservazione.

Banca dati OMI

Comune:	PERTICA BASSA
Zona :	centrale
Codice di zona:	B1
Microzona n.:	1
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Destinazione:	residenziale
Tipologia	Abitazioni civili
Stato conservativo	normale
	valore: min €/mq 680– max €/mq 910



Criterio di misurazione - SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

APPARTAMENTO – proprietà 100%

Superficie piano terra	mq	33,00 circa
Superficie piano primo	mq	25,00 circa

Superficie secondarie balcone	mq	4,00 circa	Indice mercantile 25%
----------------------------------	----	------------	--------------------------

Superficie commerciale appartamento	mq	59,00 circa
-------------------------------------	----	-------------

In considerazione del fatto che il bene oggetto di stima è collocato in una zona periferica, delle caratteristiche costruttive di media qualità, dello stato di conservazione scarso, in base alle caratteristiche sopra descritte, si ritiene equo, utilizzare come prezzo al mq € 690,00 per l'appartamento.

Da cui ne discende: appartamento mq 59,00 x € 690,00 = € 40.710,00

TOTALE € 40.700,00

Quota di proprietà 100% OMISSIS

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 40.700,00**
(diconsi Euro quarantamilasettecento/00)

Il prezzo del Libero Mercato viene decurtato del 10% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
viene di fatto quantificato in **€ 36.600,00**
(diconsi Euro trentaseimilaseicento/00)

Brescia, 25.08.2024

Timbro e firma

