



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. 177/2024

LOTTO UNICO



Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vincenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

Omissis



Rappresentato dagli Avvocati

Omissis



Esecutati:

Omissis



Rappresentato dall'Avvocato

N.N.



Intervenuti alla data di stima

N.N.



Esperto incaricato

Arch. Luisa Dordoni

Via del Camposanto, 14 – Bovezzo (Bs)

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail luisa.dordoni@tiscali.it

Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

Arch. Luisa Dordoni



Date

Nomina dell'esperto	27 maggio 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11 giugno 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	06 settembre 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	29 ottobre 2024

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento trilocale di medie dimensioni posto al piano primo di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra più piano interrato nel quale sono collocate le autorimesse e locali accessori. La palazzina che ospita l'appartamento è parte di un complesso residenziale le cui unità immobiliari sono servite da 5 scale condominiali (la scala che conduce all'unità oggetto di esecuzione è individuata nell'elaborato planimetrico al nr 1279/7); due ingressi pedonali indipendenti (l'ingresso all'unità in oggetto corrisponde al civico 36/f) e due accessi carrai (n.c. 36/g e 36/d) che conducono ai relativi scivoli e si congiungono in un corsello scoperto comune; il giardino condominiale è in comune. L'appartamento si sviluppa al piano primo ed è raggiungibile attraverso la scala condominiale che conduce anche al piano interrato dove trova collocazione la cantina esclusiva. Dal piano interrato è inoltre possibile accedere all'esterno, nel corsello condominiale, e quindi al garage esclusivo. La scala è dotata di predisposizione per ascensore (che non è stato installato). Realizzato tra il 2000 e il 2002, l'immobile appartiene dal punto di vista tipologico agli edifici plurifamiliari con destinazione residenziale, ed è denominato Complesso "Il Sagittario".

Ubicazione

L'immobile è ubicato nel Comune di Ghedi (Bs) in via Ugo Foscolo n.36. Trattasi di zona residenziale periferica del territorio comunale. L'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche urbanistiche:

- C.E. *omissis* (Palazzina Corpo A e B);
- Pratica nr *omissis* del 05/06/2001 (ampliamento per formazione 3 unità immobiliari);
- Richiesta agibilità *omissis* e rilasciata in data 11 marzo 2004

ANALISI ESTIMATIVA LOTTO UNICO**Identificativi catastali**

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

Sez. NCT foglio 33 Mappale 1279 sub.38, via Ugo Foscolo 36/f, piano1- S1, Cat. A/2, cl.4, consistenza 4,5 vani, RC Euro 232,41	
Sez. NCT foglio 33 Mappale 1279 sub.108, via Ugo Foscolo 36/d-36/g, pianoS1, Cat. C/6, cl.4, consistenza mq 11,00, RC Euro 21,02	
Quota di proprietà	1/1 omissis coniugato in Pakistan in regime di separazione dei beni secondo il regime patrimoniale vigente nel suo stato di origine
Diritto di proprietà	100% Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile (LOTTO UNICO)

LOTTO UNICO	
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile
Più probabile valore in libero mercato LOTTO UNICO	€ 72.000,00 (diconsi Euro settantaduemila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) LOTTO UNICO	€ 67.700,00 (diconsi euro sessantasettemilasettecento/00)

Audit documentale e Due Diligence**CONFORMITÀ EDILIZIA****x Si** ☐ No**CONFORMITÀ CATASTALE****x Si** ☐ No**CONFORMITÀ TITOLARITÀ****x Si** ☐ No**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

☐ No **x Si**

Spese condominiali arretrate

☐ No **x Si**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

x No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

x No ☐ Si**Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Brescia in data *omissis*;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto a Brescia in *omissis*;

Si rileva inoltre:**Nn****Si precisa inoltre :**

Alla data del 06/09/2024, da **"Ispezione Ordinaria"** effettuata alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari** - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare" risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico dell'esecutato *omissis* relativamente all'immobile oggetto di valutazione (All. 4)

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	12
7.	Analisi estimativa.....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	14
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	15
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	16
11.	Bibliografia.....	17

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 27 maggio 2024: Nomina dell'esperto.
- 11 giugno 2024: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 11 giugno 2024: Richiesta planimetrie catastali
- 18 giugno 2024: Richiesta atti Archivio Noratile
- 02 luglio 2024: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Ghedi Bs)
- 03 luglio 2024: Richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi (Bs)
- 30 agosto 2024: Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ghedi (Bs)
- Dal 30 agosto 2024 al 06 settembre 2024: Stesura perizia di stima
- 06 settembre 2024: "Ispezione Ordinaria" effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 06 settembre 2024: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

2. Inquadramento dell'immobile – LOTTO Unico (Sezione NCT Fg.33 Mapp.1279 Sub. 38-108)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, costituite da:

- Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato (Sub.38)
- Autorimessa al piano interrato (Sub.108)

sono inserite in un complesso residenziale, denominato "Il Sagittario", con accesso da via Ugo Foscolo ai n.ri 36 d-e-f-g. che corrispondono a due ingressi pedonali indipendenti (l'ingresso all'unità in oggetto corrisponde al civico 36/f) e due accessi carrai (n.c. 36/g e 36/d) che conducono ai relativi scivoli e si congiungono in un corsello scoperto comune.

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra più piano interrato ed è servito da 5 scale condominiali (la scala che conduce all'unità oggetto di esecuzione è individuata nell'elaborato planimetrico al nr 1279/7).

Il giardino è condominiale. L'appartamento è collocato al piano primo ed è raggiungibile attraverso la scala "D" condominiale che conduce anche al piano interrato dove trova collocazione la cantina esclusiva. Dal piano interrato è inoltre possibile accedere all'esterno, nel corsello condominiale, e quindi al garage esclusivo. La scala è dotata di predisposizione per l'ascensore (che non è stato installato). Realizzato tra il 2000 e il 2002, l'immobile appartiene dal punto di vista tipologico agli edifici plurifamiliari con destinazione residenziale, ed è denominato Complesso "Il Sagittario".

Trattasi di immobile, che ricade all'interno del perimetro di zona urbanistica "Residenziale" (Tavola 7 PGT- Documento di Piano – Scenario Strategico - Quadro Strategico di Piano) "Zona consolidata di completamento" (Tavola 8 PGT- Documento di Piano – Previsioni di piano - Ambiti di Trasformazione).

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Provincia	Brescia	
	Comune	Ghedi	
	Frazione		
	Località		
	Quartiere		
	Via/Piazza	Ugo Foscolo	
	Civico n.	36/f	
	Urbana	X	Centrale
			Semicentrale
		X	Periferica
	Extra-urbana		Agricola
			Industriale
			Artigianale
			Residenziale

MAPPA _ ESTRATTI P.G.T._Piano delle Regole



CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobile	X	Occupato dalla proprietà
			Locato
	Titolarità terreno		Proprietà Convenzione
ESISTENZA VINCOLI			SI
	X		NO
DESTINAZIONE	X		residenziale
			direzionale- terziario
			commerciale
			turistico-ricettivo
			industriale-artigianale
			sportiva agricolo
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA-STRUTTURALE DELL'IMMOBILE			Muratura
	X		Cemento armato ordinario
			Cemento armato prefabbricato
			acciaio
			legno
			misto
TIPOLOGIA IMMOBILIARE			terreno
		X	fabbricato
	Fabbricato		nuovo
			ristrutturato
			seminuovo
		X	usato
			rudere
	Fabbricato		indipendente
		X	In condominio
	Terreno		residenziale
			direzionale-terziaria
			commerciale
			Turistico-ricettivo
			Industriale-artigianale
			Attività sportiva agricola

TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI		Fabbricato storico
	X	Fabbricato plurifamiliare recente
		Fabbricato in linea
		Fabbricato rurale
		Fabbricato a schiera
		Fabbricato a corte
		Fabbricato a torre
		Fabbricato tipico

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI	X	Appartamento
		Appartamento (attico)
		Appartamento (loft)
		Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo
		villa
		Villino
		Villetta a schiera
		Autorimessa (garage/box)
		Posto auto coperto (fabbricato)
		Posto auto coperto (tettoia)
		Posto auto scoperto
		Cantina (locale di sgombero)
		Deposito
		negozio
		ristorante
		bar
		Ufficio

DIMENSIONE	X	Piccola
		Media
		Grande

CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	Lato acquirente	X	privato
			società
			cooperativa
	Lato venditore	X	privato
			società
			cooperativa
	Motivo acquisto	X	prima abitazione
			seconda abitazione
			investimento
	Intermediari	X	sì
			no

FORMA DI MERCATO		Concorrenza monopolistica
	X	Concorrenza monopolistica ristretta
		oligopolio
		monopolio
		Monopolio bilaterale

FILTERING	X	assente
		up
		down

FASE DI MERCATO	X	Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)
		Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)
		Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)
		Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)

1. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**LOTTO UNICO _Fg.33 Mapp. 1279 Sub. 38-108****Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato (Sub.38) ed autorimessa al piano interrato (Sub.108)**

In data 02/07/2024 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali hanno partecipato:

Sig. *omissis* (esecutato), e l'Avv. *omissis* Custode Giudiziario.

Trattasi di appartamento trilocale di medio/piccole dimensioni posto al piano primo di un edificio plurifamiliare di tre piani fuori terra più piano interrato nel quale sono collocate le cantine. Sempre al piano terra, ma al di fuori della proiezione dell'edificio è collocata l'autorimessa oggetto di esecuzione (sub. 108). L'appartamento è raggiungibile attraverso una delle cinque scale condominiali che servono gli appartamenti del complesso residenziale; la scala (D) presenta la predisposizione per accogliere l'ascensore, che tuttavia non è presente. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione presenta un affaccio verso sud, con anche un piccolo terrazzo accessibile dalla zona giorno, ed un affaccio verso ovest (camera singola). Dalla porta di ingresso si accede ad un soggiorno cottura, dotato di due aperture verso sud, una delle quali permette di accedere al terrazzo sopra citato. Proseguendo in direzione opposta alla porta di ingresso si accede ad un disimpegno che serve un bagno ed una camera con affaccio entrambi verso sud, una camera con affaccio verso ovest ed un ripostiglio cieco. Attraverso la stessa scala condominiale è possibile scendere al piano interrato dove trova collocazione la cantina. E' inoltre possibile dal piano interrato accedere all'esterno, nel corsello carraio dove trova collocazione l'autorimessa (Sub. 108). Realizzato tra il 2000 e il 2002 l'immobile, appartiene dal punto di vista tipologico agli edifici plurifamiliari con destinazione residenziale;

Relativamente alle finiture il livello delle stesse è di carattere medio-basso in relazione all'epoca di costruzione dello stesso (serramenti in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc), pavimenti in gres porcellanato in tutta l'abitazione e piastrelle smaltate nel servizio.

Relativamente alla struttura, come si evince dal Verbale di collaudo:

- Le fondazioni sono state realizzate completamente in C.A. e sono in parte di tipo continuo da ml 0,74 x 0,40 e da ml 1,00 x 0,53 e duna parte con l'ausilio di plinti isolati da ml 1,85 x 1,85 x 0,90 h e da ml 2,55 x 2,55 x 0,95 h;
- Struttura portante costituita da muri perimetrali in cls armato e pilastri da ml 0,40 x 0,40 in C.A. nell'interrato;
- Struttura portante costituita da muri in poroton e pilastri da ml 0,35 x 0,35 in C.A. al piano terra e da ml 0,30 x 0,30 ai piani superiori;
- Travi in C.A con luce massima da ml 5,50 e strutture a sbalzo di ml 1,40 massimo;
- Solai in latero-cemento H 20+4 con luci abbastanza modeste e solai tipo LASTRAL sp. H= 32 cm per la parte interrata con sovrastante cortile;
- Ecc.(vedi verbale di collaudo)

Relativamente agli impianti, l'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e produzione ACS collegato alla rete di gas-metano con generatore esterno accessibile dal balcone. I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio.

Gli impianti (idraulico, elettrico e sanitario) e i sistemi di isolamento termoacustico (pareti esterne, interne, solai e copertura) risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (2002) e pertanto rispondenti alla normativa vigente al momento di costruzione dello stesso. Va tuttavia segnalato che lo stato di manutenzione dei beni in oggetto risulta decisamente scarso. In particolare per quanto riguarda il generatore, i serramenti ed il bagno, lo stato di manutenzione risulta da "ristrutturare".

Richiamo all'attenzione, la "Convenzione di Lottizzazione": l'area sulla quale sorge l'immobile è parte di un Piano Particolareggiato con il Comune di Ghedi con atto in data *omissis*.

Riepilogo superfici:

Superficie lorda PIANO TERRA:

- Appartamento = 72,00 mq circa
- Balcone = 6,00 mq circa
-

Superficie lorda PIANO INTERRATO:

- Cantina = 3,00 mq circa
- Garage (Sub.108) = 12,00 mq circa
-

CONFINI Alloggio	Nord	Affaccio su corsello comune	
	Est	Adiacente ad altra unità immobiliare	
	Sud	Verso giardino esclusivo	
	Ovest	Verso giardino esclusivo	
CONSISTENZA	Rilievo	X	Interno e esterno
			Solo Esterno
	Desunto graficamente da		Planimetria catastale
		X	Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	Criterio di misurazione		Elaborato grafico (generico)
		X	SEL – Superficie Esterna Lorda
			SIL – Superficie Interna Lorda
	Data del sopralluogo	X	SIN – Superficie Interna Netta
			29/11/2023

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE	X	Fabbricato realizzato nel 2000-2003	
		Fabbricato ante '67	
TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI	ELENCO	X	Autorizzazioni Edilizie
		X	Certificazioni di conformità
	Documentazione visionata	X	Autorizzazioni Edilizie
		X	Certificazioni di conformità
			Ufficio tecnico del Comune di Ghedi Bs)
	Data verifica urbanistica		30/08/2024
SITUAZIONE URBANISTICA	Strumento urbanistico		P.g.t.
	Convenzione urbanistica		Si
		X	No
	Cessione diritti edificatori		Si
		X	No
LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	Vincoli urbanistici	
		Vincoli ambientali	
		Vincoli paesaggistici	

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ghedi (Bs) in data 30/08/2024 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:

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

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

LOTTO UNICO:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 33 Mappale 1279 sub.38, via Ugo Foscolo 36/f, piano1- S1, Cat. A/2, cl.4, consistenza 4,5 vani, RC Euro 232,41
- Sez. NCT foglio 33 Mappale 1279 sub.108, via Ugo Foscolo 36/d-36/g, pianoS1, Cat. C/6, cl.4, consistenza mq 11,00, RC Euro 21,02

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa

Data verifica catastale: **11/06/2024**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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:

Note

4.3 Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità**

TITOLO DI PROVENIENZA	<i>Atto di compravendita in data omissis</i>		
	Usufrutto		Si
		X	No
	Nuda proprietà		Si
		X	No
CONDIZIONI LIMITANTI	Servitù	X	Si (a favore)
			No
	Vincoli	X	Si
			No
	Oneri		Si
		X	No
	Pesi		Si
		X	No
	Gravami		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.38-108	Occupato		Locato
		X	Occupato dalla proprietà
		Tipo di contratto	
		€/anno	
		Rata	
		Durata in anni	
		Scadenza contratto	
		Estremi registrazione	

I CONTRATTI DI CUI SOPRA		Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

- **Come da prospetto inviatomi dall'amministrazione condominiale "omissis", e che Allego (All.4), il Sig. omissis risulta debitore nei confronti del condominio "Sagittario" di un importo pari a: Euro 5.381,08 (cinquemilatrecentoottantuno/08)**

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

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

- **nessuno**

7. Analisi estimativa**Utilizzo della 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.

Basi del valore

Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valore di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Ghedi (Bs) in Provincia di Brescia. E' collocato nella zona orientale della cosiddetta "bassa bresciana" ed è attraversato dal canale Naviglio e il territorio è principalmente pianeggiante. Risulta poco distante dalla provincia di Mantova e di Cremona. La cittadina è conosciuta per essere sede del 6° Stormo dell'Aeronautica Militare con l'aeroporto di Ghedi, dov'è inoltre ubicata la stazione meteorologica di Brescia Ghedi. Trattasi di un paese di circa 18.000 abitanti, discretamente collegato al capoluogo di provincia (Brescia) attraverso la tangenziale sud ed un tratto di strada statale.

Dal punto di vista dei servizi, nella zona in cui sorge l'immobile, che si trova nella parte orientale del territorio comunale, sono presenti e comodamente raggiungibili la scuola materna, la primaria, gli esercizi commerciali e gli uffici principali (quali posta, banca, municipio, ecc.). Il Comune di Ghedi è servito dal trasporto pubblico extraurbano.

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

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 criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall'Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

FONTE	Valore di mercato RESIDENZIALE €/mq	
	minimo	massimo
Borsa Immobiliare di Brescia – Probrixia Listino: Brescia -2024 Ghedi (Bs) Abitazioni: Recente	1530	1915
Borsa Immobiliare di Brescia – Probrixia Listino: Brescia -2024 Ghedi (Bs) Abitazioni: Agibile 1	760	1140
Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari 02/23 Abitazioni CIVILI – Residenziale - Zona B1-Ghedi – CENTRALE- Stato Conservativo NORMALE	1450	1850
Borsino immobiliare – Ghedi (Bs) Abitazioni in stabili di 2° fascia - Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	893	1121

FONTE	Valore di mercato AUTORIMESSE €/mq	
	minimo	massimo
Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari 02/23 Abitazioni CIVILI – Residenziale - Zona B1-Ghedi – CENTRALE- Stato Conservativo NORMALE	660	800
Borsino immobiliare – Ghedi Bs) Autorimesse	708	886

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle tavole progettuali esaminate in seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghedi.

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ'

	Destinazioni d'uso	Sup. lorda	Sup. commerciale
PIANO TERRA	Appartamento	72,00 mq	72,00 mq x 1,00 = 72,00 mq
	Balcone	6,00 mq	(6,00 x 0,1) = 0,60 mq
PIANO INTERRATO	Cantina	3,00 mq	3,00 x 0,25 = 0,75 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 73,35 mq			
PIANO INTERRATO	Autorimessa Sub.108	12,00 mq	
TOTALE SUP. AUTORIMESSE = 12,00 mq			

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili residenziali assimilabili all'oggetto di stima: **900,00 €/mq**
- Quotazione media per autorimesse assimilabili all'oggetto di stima: **500,00 €/mq**

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:

- LOTTO UNICO_ IMMOBILE con dest. RESIDENZIALE:

Appartamento:

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 73,35 mq x **900,00 €/mq** = **66.015,00 €**

Autorimesse:

Sup. Autorimesse X Quot. Media = 12,00 mq x **500,00 €/mq** = **6.000,00 €**

TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO **72.000,00 €**

CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	72.000,00	7.000,00	700,00	700,00	6.480,00	1.500,00	81.380,00	- 13,03%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (3%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(232,41 +21,02) +5%) x120] = 31.932,18	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	72.000,00	2.873,90	2.160,00	77.033,90	- 7,00%

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 13,03% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 7,00 % circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **6,03 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

= VALORE di MERCATO x 93,97% = 72.000,00 x 93,97% = 67.658,40 € approssimabile a **67.700,00 €**

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO:

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 33 Mappale 1279 sub.38, via Ugo Foscolo 36/f, piano1- S1, Cat. A/2, cl.4, consistenza 4,5 vani, RC Euro 232,41
- Sez. NCT foglio 33 Mappale 1279 sub.108, via Ugo Foscolo 36/d-36/g, pianoS1, Cat. C/6, cl.4, consistenza mq 11,00, RC Euro 21,02

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

- **€ 72.000,00** (diconsi Euro settantaduemila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in:

TOTALE approssimabile a **67.700,00 €** (diconsi euro sessantasettemilasettecento/00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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.

Timbro e firma

Arch. Luisa Dordoni



Data rapporto valutazione: 06/09/2024

Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Estratti catastali
3. Titoli autorizzativi urbanistici
4. Prospetto spese condominiali (*omissis*)
5. Ispezione Ordinaria (*omissis*)

10. Bibliografia

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

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