

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. 233/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice delegato:

DR. RAFFAELE DEL PORTO

Anagrafica

Creditore procedente:

COMUNE DI OME

Con sede in OME (BS)
P.zza ALDO MORO n.1
P.Iva 00841600174
C.f. 00841600174

Rappresentato dall'Avvocato

AVV.TO ANDREA RICCADONNA

Con Studio in Via ANTONIO GRAMSCI n.30
Comune di BRESCIA (BS)
Fax + 39 0305109181
Pec andrea.riccadonna@pec.ordineavvocatibrescia.it

Esecutato:

SRL

Con sede in)
Via VIA
P.Iva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI
Via Tiziano 5 – 25029 Verolavecchia (BS)

Pagine 1 di 45
barzinicola@alice.it
Tel/Fax 030931767



Esperto incaricato

DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI

Via Tiziano n.5
CF BRZ NLP 81P25 D284F
Tel +39 3335679787
Fax +39 030931767
Mail barzinicola@alice.it
Pec nicolapaolo.barzi@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine Ingegneri di BRESCIA nr. A4942



Nicola Paolo Barzi

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	04/10/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/11/2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	23/02/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30/03/2018

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica TERRENO IN OME (BS)

Ubicazione SP 47
coordinate GPS 45.614762 , 10.107243
Identificativi catastali COMUNE DI OME NCT F.23 PART.299
Quota di proprietà INTERO
Divisibilità dell'immobile SI
Più probabile valore in libero mercato € 383.631,17

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €290.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile LIMITATA

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica TERRENO IN OME (BS)

Ubicazione SP 47
coordinate GPS 45.614926, 10.106558
Identificativi catastali COMUNE DI OME NCT F.23 PART.297
Quota di proprietà INTERO
Divisibilità dell'immobile SI
Più probabile valore in libero mercato € 191.412,54

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 140.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile LIMITATA

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 15-22

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 15-22

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _____

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
11. Bibliografia



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.

- Analisi del fascicolo depositato
- Indagini catastali
- Sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione
- Indagini presso Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi ai beni oggetto di esecuzione
- Reperimento dell'atto notarile di provenienza
- Accesso agli atti presso il Comune di Ome per esaminare le pratiche edilizie

2. Inquadramento dell'immobile**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| ☐ Provincia | BRESCIA |
| ☐ Comune | OME |
| ☐ Frazione | |
| ☐ Località | |
| ☐ Quartiere | |
| ☐ Via/Piazza | VIA PROVINCIALE SP27 |
| ☐ Civico n. | |

Zona

- | | |
|--|---|
| ☐ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |
| ☒ Extra Urbana | ☐ Agricola |
| | ☒ Industriale |
| | ☐ Artigianale |
| | ☐ Residenziale |

Mappa geografica

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico-Ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare**☒ **Terreno**☐ **Fabbricato** Indicare lo stato di conservazione

- ☐ Nuovo
- ☐ Ristrutturato
- ☐ Seminuovo
- ☐ Usato
- ☐ Rudere

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☐ in condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

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

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☐ appartamento
- ☐ attico
- ☐ loft
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa-garage-box
- ☐ posto auto coperto da fabbricato
- ☐ posto auto coperto da tettoia

- ☐ posto auto scoperto
- ☐ cantina-locale di sgombero
- ☐ altro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Descrizione Sintetica

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

☐ Struttura in elevazione

☐ Solai

☐ Copertura

☐ Murature perimetrali

☐ Coibentazioni/isolamenti

☐ Divisori tra unità

☐ Infissi Esterni

☐ Infissi interni

☐ Pavimenti e rivestimenti

☐ Impianto riscaldamento

☐ Impianto sanitario

☐ Impianto gas

☐ Impianto Elettrico

☐ Impianto climatizzazione

☐ Altri impianti

☐ Allaccio fognatura

☐ Fonti rinnovabili

☐ Finiture esterne

☐ n° totale piani

☐ altro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI
Via Tiziano 5 – 25029 Verolavecchia (BS)

Pagine 9 di 45
barzinicola@alice.it
Tel/Fax 030931767



☐ **Dimensione**

- ☐ piccola
- ☐ media
- ☐ grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

- ☒ acquirente
 - ☒ privato
 - ☒ società
 - ☒ cooperativa
 - ☒ ente



- ☐ venditore
 - ☐ privato
 - ☐ società
 - ☐ cooperativa
 - ☐ ente

☐ **Forma di mercato**

- ☒ concorrenza monopolistica
- ☐ concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ oligopolio
- ☐ monopolio
- ☐ monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

- ☐ assente
- ☐ up
- ☒ down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☒ recupero
- ☐ espansione
- ☐ contrazione
- ☐ recessione

☐ **Altro**

Si tratta di due terreni che catastalmente sono classificati come a destinazione agricola, ma fanno parte di un ambito di trasformazione del PGT [ADT04] industriale (vedi allegati) con una destinazione ben precisa (***Insedimento di un impianto produttivo per lo sfruttamento industriale delle acque minerali delle Terme di Ome***) pertanto si classificano come aree edificabili.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

TERRENI EDIFICABILI INSERITI IN UN AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE**LOTTO 1 Identificazione catastale**☐ Comune Censuario OME☐ Tipologia Catasto☒ Terreni☐ Fabbricati☐ Identificativi☐ Sezione

NCT/OME

☐ Foglio

23

☐ Particella

299

☐ Subalterno**Confini**

Indicare i confini catastali

☐ Nord part. 300☐ Sud Reticolo Idrico☐ Est part. 315☐ Ovest part. 297**Consistenza**☒ Rilievo☐ Interno ed esterno☒ Solo esterno di massima☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☒ Data del sopralluogo

09/01/2018

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale [m ²]	6 662 mq
--	----------

LOTTO 2 Identificazione catastale

☐ Comune Censuario OME

☐ Tipologia Catasto

- ☒ Terreni
☐ Fabbricati

☐ Identificativi

- ☐ Sezione NCT/OME
☐ Foglio 23
☐ Particella 297
☐ Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ Nord part. 298
☐ Sud Reticolo Idrico
☐ Est part. 299
☐ Ovest part. 295

Consistenza

- ☐ Rilievo
☐ Interno ed esterno
☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:

- ☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

☒ Data del sopralluogo

09/01/2018

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale [m ²]	3 324 mq
--	----------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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
- ☐ Fabbricato ante 31/10/1942
- ☐ Fabbricato tra 31/10/1942 e 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco
- ☒ Licenza o Concessione Edilizia **CE n°3/91**
- ☐ Permesso di costruire
- ☐ Denuncia inizio attività DIA
- ☐ Segnalazione certificata di inizio attività SCIA
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☐ Certificato di abitabilità/agibilità
- ☐ presente n° _____ del _____
- ☐ assente per motivo : _____
- ☐ Indicare la documentazione visionata
- Concessione Edilizia n°3/1991
 - Convenzione piano di lottizzo in data 17/07/1991
 - Domanda rinnovo concessione edilizia 3/91 in data 29/12/2008
 - Dichiarazione di Decadenza della concessione edilizia n.3/91 del 13.09.1991 prot.191 in data 11/02/2009
- ☐ Fonte documentazione visionata COMUNE DI OME
- ☐ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 23/02/2018

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico ☒ vigente
☐ adottato
- ☐ Convenzione Urbanistica ☐ no
☒ sì (indicare gli estremi della convenzione)
- ☐ Cessioni diritti edificatori ☒ no
☐ sì (indicare gli estremi dell'atto)

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici ☐ no
☒ sì (indicare i vincoli)
- ☐ Vincoli ambientali ☐ no
☒ sì (indicare i vincoli)
- ☐ Vincoli paesaggistici ☐ no
☒ sì (indicare i vincoli)

Cito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ome ed allegato agli atti di causa :

Area soggetta a PIANO ATTUATIVO – Ambito di Trasformazione 04 –

AdT 04, disciplinato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Documento di Piano (DdP) del Piano di Governo del Territorio (PGT);

parte ANT = Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (Art. 44 NTA);

Area soggetta ai seguenti VINCOLI :

- **VINCOLO AMBIENTALE** (D.Lgs. 42/2004);

- Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità (Art. 45 NTA);

- Art. 50 NTA - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA R.I.M. (Reticolo Idrico Minore);

- Art. 50 NTA – Criteri di fattibilità geologica – classe “4a - 1”;

- parte Bacino Minerario;

- parte Art. 9 delle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico), per la zona:

• Em = area a pericolosità media o moderata (“Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio”).

- art. 23.1.1. NTA del DdP: “Si sottolinea che l'area d'intervento dell'AdT 04 è stata oggetto di bonifica a

seguito di uno smaltimento abusivo di rifiuti di origine industriale. La procedura di bonifica si è conclusa con il rilascio della certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area in oggetto (Provincia di Brescia, settore Ambiente, provvedimento n. 1260 del 24/06/02), in quanto ha raggiunto gli obiettivi di bonifica previsti (limiti tabellari di cui alla colonna B dell'allegato 1 del D.M. 471/99, "Siti ad uso commerciale/industriale").";

- art. 23.2.2. NTA del DdP: "In attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 04, le possibilità di trasformazione sono inoltre subordinate alla corresponsione di un valore pari al finanziamento regionale erogato per sostenere la spesa di bonifica dell'area in questione (613.871,29 €)."

Riporto inoltre quanto inserito nella norma specifica del Documento di Piano del PGT [Art.23 pag 59 – 65]

pag.60	Classi di sensibilità paesistica	:	parte Media - parte Alta
	Classi di fattibilità geologica	:	parte senza particolari limitazioni parte con gravi limitazioni

Altro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI**, iscritto all'Ordine
INGEGNERI DI BRESCIA nr. **A4942**, in qualità di esperto
valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso
l'Ufficio Tecnico Comunale di **OME** 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

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

Note

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 23 Sezione NCT/OME

particella 299 - VIGNETO Superficie 66 62 mq Reddito Dominicale Euro 92,90
Reddito Agrario Euro 43,01

particella 297 - SEMINATIVO Superficie 33 24 Reddito Dominicale Euro 26,61
Reddito Agrario Euro 22,32

Documentazione visionata

☒ Presso l'Agenzia Entrate_Ufficio Provinciale
di Brescia_territorio☐ Da siti Web

Elenco documentazione visionata

☒ Visura Storica Catasto Terreni☐ Visura Storica Catasto Fabbricati☐ Scheda catastale☐ Elaborato planimetrico di subalternazione☐ Elenco immobili☒ Estratto mappa☐ Tipo mappale☐ Tipo frazionamento☐ altro

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

29/11/2017 e 03/01/2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI**, iscritto all'Ordine
INGEGNERI DI BRESCIA nr. A4942, in qualità di esperto valutatore
incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia
Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la
presente



DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti
motivazioni:



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



Note



Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI
Via Tiziano 5 – 25029 Verolavecchia (BS)

Pagine 19 di 45
barzinicola@alice.it
Tel/Fax 030931767



4.3 Verifica della titolarità**Inquadramento della titolarità**

- ☐ Atto COMPRAVENDITA
☐ Notaio MAURIZIO POLI
☐ data Atto 10/05/2006
☐ Repertorio 113165
☐ Raccolta 21526
☐ Estremi di registrazione Brescia in data 19/05/2006 n.4230 serie1T
☐ Estremi di trascrizione

- ☐ Quota di proprietà ☒ intera
☐ parte in quota di _____ / _____
 in comproprietà con _____
- ☐ Usufrutto ☒ no
☐ sì Usufruttuario _____
- ☐ Nuda proprietà ☒ no
☐ sì nudo proprietario _____

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù ☒ no
☐ sì ☐ da titolo
☐ apparenti
- ☐ Vincoli ☒ no
☐ sì _____
- ☐ Oneri ☒ no
☐ sì _____
- ☐ Pesi ☒ no
☐ sì _____
- ☐ Gravami ☒ no
☐ sì _____

Stato del possesso del bene alla data della valutazione☒ Libero☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto☐ €/anno☐ Rata☐ Durata in anni☐ Scadenza contratto☐ Estremi registrazione

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

☐ Sì☐ No perchè _____

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica Agenzia Entrate (gg/mm/aa)

18/12/2017

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.

Cito dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ome ed allegato agli atti di causa :

Area soggetta a PIANO ATTUATIVO – Ambito di Trasformazione 04 –

AdT 04, disciplinato dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Documento di Piano (DdP) del Piano di Governo del Territorio (PGT);

parte ANT = Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (Art. 44 NTA);

Area soggetta ai seguenti VINCOLI :

- **VINCOLO AMBIENTALE** (D.Lgs. 42/2004);
- Aree di rispetto delle infrastrutture per la mobilità (Art. 45 NTA);
- Art. 50 NTA - FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA R.I.M. (Reticolo Idrico Minore);
- Art. 50 NTA – Criteri di fattibilità geologica – classe “4a - 1”;
- parte Bacino Minerario;
- parte Art. 9 delle Norme di Attuazione del P.A.I. (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico), per la zona:
 - Em = area a pericolosità media o moderata (“Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio”).
- art. 23.1.1. NTA del DdP: “Si sottolinea che l'area d'intervento dell'AdT 04 è stata oggetto di bonifica a seguito di uno smaltimento abusivo di rifiuti di origine industriale. La procedura di bonifica si è conclusa con il rilascio della certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area in oggetto (Provincia di Brescia, settore Ambiente, provvedimento n. 1260 del 24/06/02), in quanto ha raggiunto gli obiettivi di bonifica previsti (limiti tabellari di cui alla colonna B dell'allegato 1 del D.M. 471/99, “Siti ad uso commerciale/industriale”).”;
- art. 23.2.2. NTA del DdP: “In attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 04, le possibilità di trasformazione sono inoltre subordinate alla corresponsione di un valore pari al finanziamento regionale erogato per sostenere la spesa di bonifica dell'area in questione (613.871,29 €).”

Riporto inoltre quanto inserito nella norma specifica del Documento di Piano del PGT [Art.23 pag 59 – 65]

pag.60	Classi di sensibilità paesistica	:	parte Media - parte Alta
	Classi di fattibilità geologica	:	parte senza particolari limitazioni parte con gravi limitazioni

Per ulteriori vincoli incidenti la potenzialità edificatoria rimando all'estratto del Documento di Piano allegato alla presente perizia.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

**Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. ____ comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. ____ 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 / 02**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 23 Sezione NCT Mappale 299

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 383.631,27** diconsì Euro **trecentoottantatremilaseicentotrentuno/27** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 290.000,00** diconsì Euro **duecentonovantamila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

**LOTTO 02 / 02**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 23 Sezione NCT Mappale 297

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 191.412,54** diconsì Euro **centonovantunomilaquattrocentododici/54** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 140.000,00** diconsì Euro **centoquarantamila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI
Iscritto all'Ordine DEGLI INGEGNERI DI BRESCIA col N° A4942

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.



Nicola Paolo Barzi

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 23/02/2018

Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI
Via Tiziano 5 – 25029 Verolavecchia (BS)

Pagine 27 di 45
barzinicola@alice.it
Tel/Fax 030931767