

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. 833 / 2018

Giudice delegato:

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

ING. LODRINI ALESSANDRO

Via Colorne 1f
CF LDRLSN75T27B157Z
Tel 030-2681217
Fax 030- 6180586
Mail alessandro@studiolodrinini.it
Pec alessandro.lodrini@ingpec.eu
Iscritto all'Albo/Ordine di BRESCIA nr. 3721

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto: 11-12-2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 15-01-2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 29-03-2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 10-05-20189

Identificazione del lotto

Descrizione sintetica: L'abitazione oggetto della perizia è collocata all'interno di un lotto quadrato, posto indicativamente sul confine della zona residenziale ovest del paese, suddiviso in quattro parti e nel quale sorge una villetta quadrifamiliare, stile "Padre Marcolini", gli appartamenti sono rivolti rispettivamente due con accesso a est e due ad ovest. E sono composti da due piani fuori terra.

Ubicazione: Via Internazionale 71, Orzinuovi

Identificativi catastali: **NCT – Foglio 22 – Mapp. 662 – Subb. 1-2.**

Quota di proprietà: intera proprietà

Le unità immobiliari risultano di proprietà della [redacted] come da:

- a. Atto a rogito Notaio [redacted] del 2-06-1998, trascritto a Brescia il 10-06-1998 al n. 13459, dalla [redacted]

Come da relazione notarile allegata (**allegato 03**).

Divisibilità dell'immobile: no.

L'unità immobiliare è unica e indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato: **147.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): 120.000,00 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile ha una metratura abbastanza ricercata nel mercato, pertanto non dovrebbe risultare problematica la commerciabilità dello stesso.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina

Conformità catastale

☐ Sì ☐ No Non verificabile

Conformità titolarità

☒ Sì ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina 12

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Sì se Sì vedi pagina 12

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina**Limitazioni**

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina

Condizioni limitative

☒ No ☐ Sì se Sì vedi pagina _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
1.	Audit documentale e Due Diligence	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	9
4.2	Rispondenza catastale	11
4.3	Verifica della titolarità	12
2.	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	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27
11.	Bibliografia	27



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Adempite le formalità di rito, il C.T.U. iniziava le operazioni peritali contestualmente con l'esame degli atti e il ritiro di copia dei documenti di causa. Successivamente il C.T.U. ha eseguito presso l'ufficio Tecnico Erariale di Brescia, presso la conservatoria dei registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, le indispensabili visure ed accertamenti.

I beni pignorati corrispondono a:

- Immobile in Orzinuovi, per la piena proprietà;

Previo avviso tramite lettere raccomandate inviate alla Parte e alla Controparte, in data 8 Febbraio 2019 il sottoscritto si recava a Orzinuovi, in via Internazionale 71, ove si trova l'unità immobiliare pignorata, per un sopralluogo e un rilievo planimetrico e fotografico durante il quale è stato possibile eseguire le indagini necessarie.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Orzinuovi
- ☐ Frazione: /
- ☐ Località: /
- ☐ Quartiere: /
- ☐ Via/Piazza: via Internazionale
- ☐ Civico: n. 71

Zona

L'abitazione oggetto della perizia è collocata al confine della zona residenziale ovest del paese, il lotto è suddiviso in quattro parti e nel quale sorge una villetta quadrifamiliare, stile "Padre Marcolini", gli appartamenti sono rivolti rispettivamente due con accesso a est e due ad ovest. Il quartiere è composto da abitazioni popolari che possono variare da bi-tri-quadrifamiliari, e villette a schiera al massimo a tre piani fuori terra.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

Il fabbricato è collocato, secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Orzinuovi, in zona "B1 – Ambito consolidato residenziale, di completamento o piano attuativo" (**allegato 09**).

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 18 (**allegato 10**)

Tipologia immobiliare

Edificio con più unità.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Villetta quadrifamiliare.

Tipologia edilizia unità immobiliari

L'immobile è costituito da quattro appartamenti, disposti su 2 piani fuori terra, senza interrato, dotati di giardino.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile risale al 1983, realizzato con struttura composta da muratura portante e pilastri in c.a. e solaio di copertura, a due falde, in laterocemento. L'appartamento ha ingresso, sia pedonale che carraio, sul lato ovest, ed è esposto a ovest e a sud.

Dimensione

L'appartamento è composto da due piani di circa 65 mq compreso garage al piano terra.

Caratteri domanda e offerta Venditori: in liquidità ; compratori: Prima casa

Forma di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Filtering Nullo

Fase del mercato immobiliare Contrazione

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

L'immobile distribuito su due piani fuori terra è composto da un giardino esterno, che gira sui due lati esposti della casa nord e sud, piano terra con zona giorno e piano primo con zona notte. L'accesso all'immobile è consentito da un cancello pedonale e uno carraio entrambi posto sul lato ovest dell'edificio (via Internazionale). Il garage è a piano terra.

Nel dettaglio l'appartamento è suddiviso come segue:

- Piano terra: soggiorno, cucina, bagno nel sottoscala, disimpegno e garage;
- Piano primo: disimpegno, camera doppia, camera matrimoniale, bagno, sgabuzzino, camera singola, due balconi.

Il tutto come meglio illustrato nelle planimetrie di rilievo allegate. **(allegato 08)**

Note

Nessuna

Confini

L'abitazione confina a nord ed est con due appartamenti del complesso quadrifamiliare, a sud con un lotto residenziale edificato e a ovest con la strada via Internazionale.

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato si faccia riferimento alla planimetria **(allegato 06)**.

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Con l'ausilio di collaboratore


☐ Data del sopralluogo

08-02-2019


☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)
**Criterio di misurazione**
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta
**Calcolo superfici di proprietà****Appartamento:**

- Soggiorno	(netti)	21,35 mq
- Cucina	(netti)	10,85 mq
- Disimpegno	(netti)	1,96 mq
- Bagno	(netti)	4,88 mq
- Scala	(netti)	4,96 mq
- Disimpegno piano primo	(netti)	4,69 mq
- Ripostiglio	(netti)	2,50 mq
- Camera matrimoniale	(netti)	14,60 mq
- Camera	(netti)	11,12 mq
- Camera	(netti)	12,65 mq
- Bagno	(netti)	5,05 mq
TOTALE		94,61 mq

Superficie secondarie (lorde)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Garage _____	m ² 7,22	50 %
Giardino _____	m ² 9,00	10 %
Balconi _____	m ² 3,38	35 %

Superficie piano terra (lorda)	m ² 48,00 (appartamento)
Superficie piano primo (lorda)	m ² 64,90 (appartamento)
<u>Superfici pertinenziali (lorde)</u>	<u>m² 19,60 (appartamento)</u>

Superficie commerciale totale

m² 132,50



Caratteristiche qualitative

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nel garage.

I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in ghisa.

I serramenti esterni sono in legno, colo bianco, con vetro singolo e dotati di zanzariere; le schermature sono costituite da tapparelle. Il portoncino di ingresso è in legno, color verde, al piano primo e secondo le schermature sono costituite da ante in legno color verde, le finestre, esternamente, sono dotate di banchine in marmo.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres in tutta la casa, ad esclusione delle scale in marmo. Esternamente il pavimento dei vialetti pedonali e del passo carraio è il porfido. I balconi sono dotati di parapetto in calcestruzzo a vista e con copertina in lamiera preverniciata come gronde e pluviali.

I locali interni hanno altezza di interpiano di 2,70 m sia a piano terra che a piano primo.

Nel complesso l'appartamento risulta in buono stato di manutenzione considerate le finiture di basso livello.

Il tutto come illustrato anche dalla documentazione fotografica allegata (**allegato 01- allegato 02**).

1. 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

Il fabbricato è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 139 DEL 29-06-1982 per realizzazione di un fabbricato tipo D4 composto da 4 appartamenti
- Certificato di Abitabilità del 16-09-1983.

In allegato la documentazione di riferimento visionata presso il Comune di Brescia in data 25-03-19 (**allegato 04-05**).

Situazione, limitazione e vincoli urbanistici

Il fabbricato è collocato, secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Orzinuovi, in zona "B1 – Ambito consolidato residenziale, di completamento o piano attuativo" (**allegato 09**).

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 18 (**allegato 10**)

Definizione

Le aree B1 interessano, in prevalenza, l'espansione post-bellica e degli anni 60/70 della città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

Nei limiti delle prescrizioni riportate nell'estratto del piano delle regole allegato, sono ammessi edifici con destinazione residenziale sempre con i medesimi limiti, possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture con superficie di vendita non superiore a 600 mq.. Fanno eccezione i locali nei quali alla data di adozione del presente PGT siano già autorizzate, con C.E. o PdC anche in sanatoria, medie strutture di vendita con superficie superiore a tale limite; eventuali variazioni o spostamenti potranno essere effettuati solo con l'adozione di un P.d.R.. Sono anche ammessi artigianato di servizio, e servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Destinazioni d'uso

Residenziali (di cui al punto a del precedente art. 7, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente art. 7, comma 1 per 42 l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

Modalità di intervento:

Sono ammessi tutti gli interventi. In particolare per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione tali da non alterare o stravolgere la tipologia edilizia; sono inoltre ammessi interventi di ampliamento nei limiti delle presenti norme, demolizione e ricostruzione. Possono essere eseguiti interventi diretti, preventivi e diretti convenzionati.

Il tutto come meglio illustrato nell'estratto delle N.T.A (**allegato 10**).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ING. LODRINI ALESSANDRO, iscritto all'Albo/Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA al nr. 3721, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA 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:

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 22 Sezione NCT particella 662

- ☐ Sub. 1 categoria A2 classe 1^ consistenza 6,5 VANI Rendita € 419,62
- ☐ Sub. 2 categoria C/6 classe 4 consistenza 13 MQ Rendita € 49,01

Elenco documentazione visionata:

Mappa catastale (**allegato 06**), visure catastali (**allegato 07**).

Non è stato possibile reperire le planimetrie catastali nel dal portale ne in comune, considerato che non sono state eseguite varianti e che dal rilievo risulta che l'immobile è conforme alle concessioni edilizie si può ipotizzare anche la rispondenza catastale.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 22/03/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ING. LODRINI ALESSANDRO, iscritto all'Albo/Ordine degli INGEGNERI DI BRESCIA al nr. 3721, 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:



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- ☐ Quota di proprietà
- ☐ Usufrutto
- ☒ Nuda proprietà



Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☒ Oneri
- ☐ Pesi
- ☐ Gravami



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato Proprietario



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

A carico dell'acquirente non risultano oneri.

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

Sulle unità immobiliari in oggetto (fg. 12 mapp. 56 subb. 6-7-15-17), come indicato nella relazione notarile allegata agli atti (**allegato 03**) gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria registro generale n. 45277 registro particolare n. 11892 del 3-08-2007 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà.
- Ipoteca giudiziale registro generale n. 39317 registro particolare n. 6812 del 09-12-2014 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 10943 registro particolare n. 6532 del 15-03-2017 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà.



- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 45437 registro particolare n. 28867 del 18-10-2018 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la piena proprietà. Pignoramento rettificato con il successivo n. 29599 del 25-10-2018 per errata indicazione parte a favore.

- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 46665 registro particolare n. 29599 del 25-10-2018 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. Pignoramento a rettifica del precedente.

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

Data la difficile reperibilità di atti di compravendita di immobili di queste dimensioni nella zona omogenea si sono prese tre proposte di vendita su siti di agenzie immobiliari

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.

☒ Sì

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

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

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

☐ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

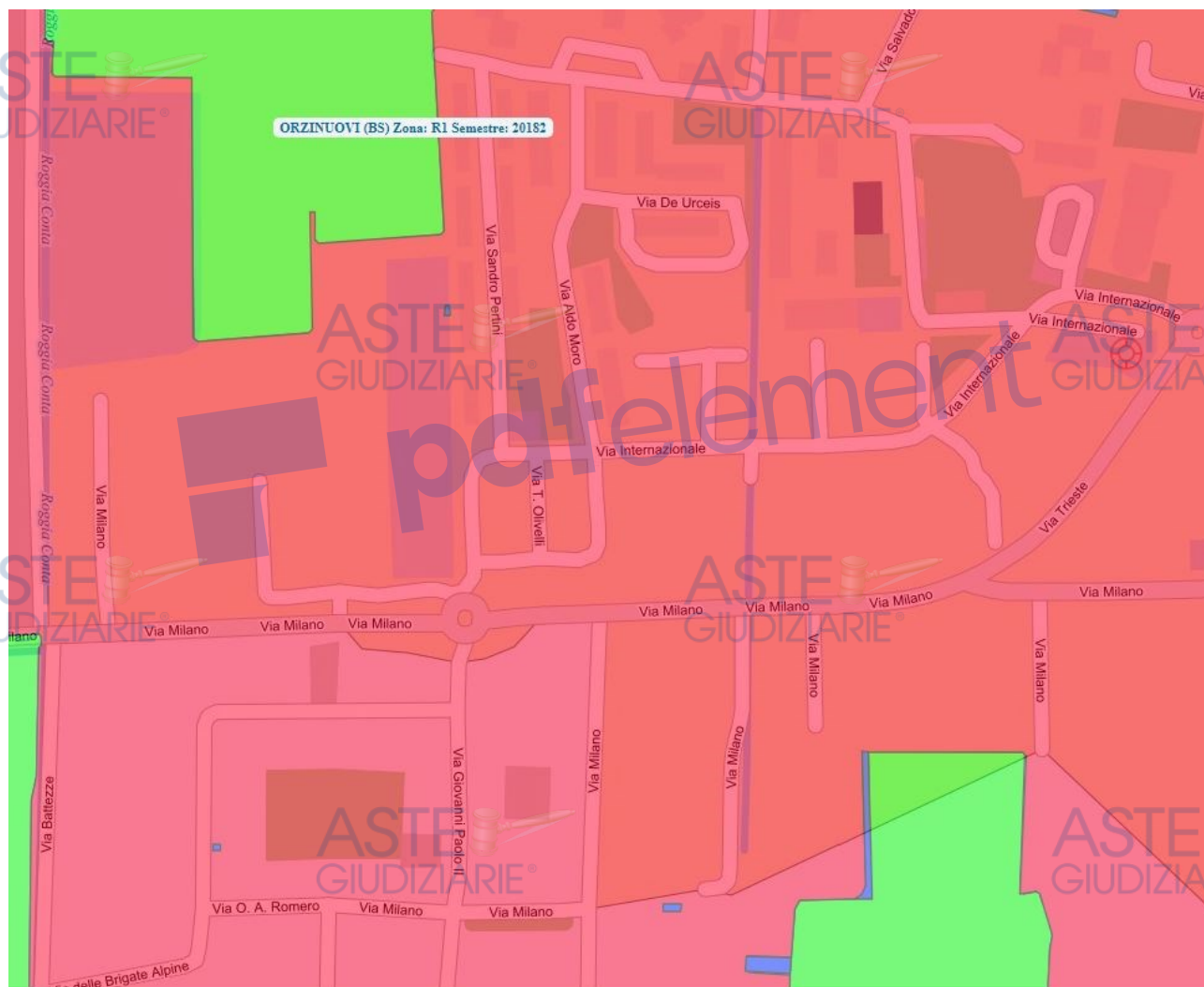
☐ Dei costi

La stima del valore dell'immobile oggetto della perizia di stima è stata eseguita secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Innanzitutto si procede all'analisi del mercato con l'individuazione precisa del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare e di almeno 3 beni dal prezzo reale appartenenti al segmento di mercato del subject. Per gli immobili di prezzo certo e per quello oggetto di valutazione si individuano quindi gli "elements of comparison", ovvero le caratteristiche di comparazione e si costruiscono le tabelle dei dati, in cui vengono riportate le caratteristiche e i dati fondamentali dei diversi immobili. Si procede quindi alla stima dei prezzi marginali (adjustments) e alla costruzione infine della tabella di stima.

L'analisi del mercato consiste in primo luogo nella costruzione del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare. Si definisce come segmento di mercato l'entità economico-estimativa minima di riferimento, non più divisibile e fissata secondo più parametri significativi.

Di seguito si riportano i caratteri individuali del segmento di mercato del subject:



Microzona OMI: B1;

Tipologia prevalente nella zona: ville quadrifamiliare;

Destinazione d'uso prevalente: abitativo originario;

Rapporto con altre unità: indipendente.

Caratteri economici prevalenti della zona

Destinazione economica prevalente: secondo mercato;
Taglio unità immobiliari: medio;
Caratteri della domanda: privati;
Caratteri dell'offerta: privati;
Forma del mercato: concorrenza monopolistica;
Fase del mercato: contrazione;
Filtering: assente.

Per la costruzione dell'insieme di confronto sono stati utilizzati n.3 prezzi reali di mercato, vale a dire desunti da situazioni di mercato reali. Per i tre immobili di confronto e per il subject sono state individuate le caratteristiche di confronto (elements of comparison). Le caratteristiche del segmento di mercato sono parametri statici e invariabili che hanno valore per tutti i beni che fanno parte del segmento, mentre le caratteristiche della valutazione sono dati variabili che devono essere presenti e considerati per tutti i beni scelti a fare parte dell'insieme di confronto. Le caratteristiche esaminate possono essere di tipo quantitativo o qualitativo. Le caratteristiche quantitative possono essere: lineari, se la funzione estimativa che le definisce esprime una diretta proporzionalità tra l'aumento della misura e il valore corrispondente della caratteristica o del bene immobiliare, o non lineari, quando nella funzione estimativa che le definisce, a un aumento della misura il corrispondente valore della caratteristica o del bene si dispone secondo una curva di secondo grado. Sono caratteristiche quantitative lineari la data di contratto o dell'offerta e il livello di piano, caratteristiche quantitative non lineari la superficie principale, l'età del fabbricato e caratteristiche qualitative, la manutenzione generale, la qualità architettonica, la luminosità, l'orientamento.

Di seguito si riportano le caratteristiche del bene subject e dei tre beni di confronto:

Caratteristiche del subject

Le caratteristiche estimative del subject sono:

- Superficie commerciale complessiva: 132,50q;
- Manutenzione generale: mediocre;
- Estetica generale: sufficiente;
- Luminosità: normale;
- Orientamento: sud;
- Livello di piano: cielo-terra.

Primo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del primo bene dell'insieme di confronto è: € 139.000,00 (codice annuncio: EK-45540666)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 133,00 mq;
- Prezzo unitario: 1.045,00 €/mq
- Manutenzione generale: mediocre;



- Estetica generale: buona;
- Luminosità: bassa;
- Orientamento prevalente: nord-est;
- Livello di piano: terra.



Secondo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del secondo bene dell'insieme di confronto è: € 139.000,00 (codice annuncio: 481970)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 126,00 mq;
- Prezzo unitario: 1.103,00 €/mq
- Manutenzione generale: buona;
- Estetica generale: sufficiente;
- Luminosità: normale;
- Orientamento prevalente: ovest;
- Livello di piano: terra.



Terzo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del terzo bene dell'insieme di confronto è: € 139.000,00 (codice annuncio: EK-72474054)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 130,00 mq;
- Prezzo unitario: 1.069,00 €/mq
- Manutenzione generale: buona;
- Estetica generale: buona;
- Luminosità: normale;
- Orientamento prevalente: nord-est;
- Livello di piano: terra.



Una volta definite le caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili di confronto, si procede con il calcolo dei differenziali, ovvero si evidenziano le differenze tra le diverse caratteristiche degli immobili considerati.

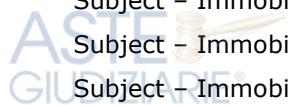
Calcolo differenze tra le caratteristiche del subject e quelle dei tre beni dell'insieme:

Differenze superfici

Subject - Immobile 1: -0,50 mq

Subject - Immobile 2: 6,50 mq

Subject - Immobile 3: 2,50 mq



Differenze manutenzione generale

Subject - Immobile 1: p.ti 0,00



Subject – Immobile 2: p.ti -1,00

Subject – Immobile 3: p.ti -1,00

Differenze estetica generale

Subject – Immobile 1: p.ti 0,00

Subject – Immobile 2: p.ti 0,00

Subject – Immobile 3: p.ti -1,00

Differenze luminosità

Subject – Immobile 1: p.ti 1,00

Subject – Immobile 2: p.ti 0,00

Subject – Immobile 3: p.ti 0,00

Differenze orientamento

Subject – Immobile 1: p.ti 6,00

Subject – Immobile 2: p.ti 4,00

Subject – Immobile 3: p.ti 6,00

Differenze livello di piano

Subject – Immobile 1: p.ti 0,00

Subject – Immobile 2: p.ti 0,00

Subject – Immobile 3: p.ti 0,00

Per procedere alla stima per MCA occorre calcolare tutti gli aggiustamenti tra il bene da stimare e i beni che fanno parte dell'insieme di confronto. Gli aggiustamenti sono dati dal prodotto dei differenziali appena determinati per il prezzo marginale della caratteristica analizzata. Occorre quindi determinare per ogni caratteristica per la quale è stato determinato un differenziale rispetto al subject, il prezzo marginale.

Prezzo marginale superfici

Nel caso della caratteristica superficiaria il prezzo marginale è dato dal prezzo unitario medio moltiplicato per il rapporto di posizione. Si definisce rapporto strumentale di posizione il rapporto tra il prezzo marginale di una caratteristica e il suo prezzo unitario medio.

Per calcolare il prezzo marginale si calcola innanzitutto il prezzo unitario della superficie principale P_u , calcolato come il rapporto tra il prezzo di vendita P e la superficie principale medesima S_p :

$$P_u = \frac{P}{S_p}$$

Per i tre beni di confronto, si ottengono quindi tre differenti prezzi unitari. Il rapporto di posizione σ , poiché le curve del prezzo unitario e del prezzo marginale tendono ad avvicinarsi all'aumentare della

caratteristica superficiale, si determina tramite un'approssimazione dal rapporto tra il prezzo unitario minimo e il prezzo unitario massimo:

$$\sigma = \frac{P_{u\min}}{P_{u\max}}$$

Noti il rapporto di posizione e i prezzi unitari dei tre beni di confronto P_{u1} , P_{u2} e P_{u3} , è possibile determinare il prezzo marginale della superficie principale:

$$p'_{spp} = \frac{(P_{u1} + P_{u2} + P_{u3})}{3} \cdot \sigma$$

Per semplificazione, nella pratica, si è soliti adottare il valore minimo dei prezzi unitari dell'insieme di confronto poiché è quello che più si avvicina al prezzo marginale effettivo.

Prezzo marginale livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica di posizione di tipo quantitativa lineare ed assume valori positivi crescenti e proporzionali con il livello di piano medesimo nel caso in cui l'edificio sia dotato di ascensore, mentre assume valori negativi crescenti e proporzionali qualora ne sia sprovvisto. Il saggio di variazione del livello di piano generico che si ha nel confronto tra due beni immobiliari posti a diversi livelli di piano corretti a e b sarà data dalla loro differenza di prezzo rapportata al prezzo del bene posto al livello di piano corretto b:

$$r_{vpp} = \frac{P_{Li \text{ liv } a} - P_{Li \text{ liv } b}}{P_{Li \text{ liv } b}}$$

Il saggio di variazione del livello di piano unitario, vale a dire quello che si manifesta passando da un solo livello di piano corretto superiore a quello inferiore, o viceversa, sarà dato invece da:

$$r_{vup} = \frac{r_{vpp}}{n_a - n_b} = \frac{P_{Li \text{ liv } a} - P_{Li \text{ liv } b}}{P_{Li \text{ liv } b}} \cdot \frac{1}{n_a - n_b}$$

dove:

n_a = livello di piano corretto del bene a;

n_b = livello di piano corretto del bene b.

Noti i saggi di variazione generico e unitario, è possibile ricavare il prezzo dell'immobile posto a livello di piano a e quello posto a livello b dalle seguenti relazioni:

$$P_{Li \text{ liv } a} = P_{Li \text{ liv } b} \cdot \left(\frac{r_{vpp}}{n_a - n_b} + 1 \right) = P_{Li \text{ liv } b} \cdot (r_{vup} + 1)$$

$$P_{Li \text{ liv } b} = \frac{P_{Li \text{ liv } a}}{\left(\frac{r_{vpp}}{n_a - n_b} + 1 \right)} = \frac{P_{Li \text{ liv } a}}{(r_{vup} + 1)}$$

Il prezzo marginale del bene posto a livello a è pari al prezzo del bene posto al livello b moltiplicato per il saggio di variazione del livello di piano unitario:

$$P'_{Li \text{ liv } a} = P_{Li \text{ liv } b} \cdot r_{vup}$$

Il prezzo marginale del bene posto a livello b sarà pari al prezzo del bene posto a livello a moltiplicato per uno più il saggio del livello del piano unitario:

$$P'_{Li \text{ liv } b} = P_{Li \text{ liv } a} \cdot (r_{vup} + 1)$$

Un livello di piano superiore avrà un valore sempre linearmente positivo nei confronti della formazione del valore immobiliare solo per gli edifici dotati di ascensore, mentre, per gli edifici privi, avrà un valore positivo solo al primo livello, mentre ai livelli di piano oltre a questo, il prezzo marginale tenderà a scendere linearmente con il crescere progressivo dell'altezza.

Prezzo marginale manutenzione generale

La manutenzione rappresenta una caratteristica qualitativa perché non esiste un'unità specifica che permetta di costruire una scala ordinale discreta o continua. Occorre quindi valutare questa caratteristica costruendo una scala ordinale dove i valori progressivi sono stabiliti a priori per mezzo di intervalli qualitativi detti nomenclatori.

Si stabiliscono pertanto quattro livelli di qualità dello stato di manutenzione generale: scadente, normale, buono e ottimo. Ad ogni livello si dà un punteggio che consente così di confrontare ogni bene di confronto, dal punto di vista della manutenzione, con quello oggetto di stima. Per costruire una scala più precisa si costruisce un cluster nel quale si inseriscono un numero di caratteristiche dicotomiche relative allo stato di manutenzione. A seconda della presenza o meno delle caratteristiche elencate nel cluster si definisce quindi il livello di manutenzione dell'immobile. A ogni giudizio si dà un valore numerico, partendo da 1 per il giudizio più scadente e proseguendo progressivamente per una sola unità. Ad ogni nomenclatore corrisponde un costo di qualità che può essere espresso attraverso il prezzo complessivo a livello edilizio per realizzare le opere edili necessarie a far passare il bene da un nomenclatore a quello successivo. A tale costo corrisponde il prezzo marginale, in questo caso impropriamente denominato tale. Noto il costo totale si divide quindi questo per il numero di nomenclatori adottati.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche estetica e luminosità si procede seguendo un iter analogo.

Prezzo marginale orientamento prevalente

L'orientamento, come la manutenzione generale, rappresenta una caratteristica esclusivamente qualitativa. Si rende quindi necessaria la costruzione di una scala ordinale per qualità. A differenza della manutenzione dove si può fissare un costo per il passaggio di qualità, nell'orientamento non serve costruire una scala con tanto di nomenclatori che individuano il passaggio da un valore all'altro. Nell'orientamento si ha un passaggio qualitativo in corrispondenza di ogni punto cardinale della rosa dei venti preso in considerazione.

Il saggio di variazione d'orientamento viene quindi determinato da:

$$r_{uo} = \frac{r_{po}}{O_a - O_b} = \frac{P_{LI\ a} - P_{LI\ b}}{P_{LI\ b}} \cdot \frac{1}{O_a - O_b}$$

dove:

O_a = punteggio orientamento del bene a;

O_b = punteggio orientamento del bene b.

Di seguito si riporta il calcolo dei prezzi marginali per il caso in esame:

Prezzo marginale superfici

Prezzo unitario immobile 1: 1.045,00 €/mq

Prezzo unitario immobile 2: 1.103,00 €/mq

Prezzo unitario immobile 3: 1.069,00 €/mq

Prezzo marginale superfici: 1.045,00 €/mq

Prezzo marginale livello di piano

Prezzo marginale livello di piano: 0,00 €/a piano per euro

Prezzo marginale manutenzione generale

Prezzo marginale manutenzione: 71,49 €/a punto per mq

Prezzo marginale estetica generale

Prezzo marginale estetica generale: 35,74 €/a punto per mq

Prezzo marginale luminosità

Prezzo marginale luminosità: 12,51 €/a punto per mq

Prezzo marginale orientamento

Prezzo marginale orientamento: 21,45 €/a punto per mq

Definiti tutti i prezzi marginali e le differenze della misura di ogni caratteristica tra il subject e tutti i beni dell'insieme di confronto, effettuando il prodotto tra queste due quantità si ricava il valore di ogni differenza tra il bene da stimare e ogni bene facente parte dell'insieme di confronto. Si otterrà quindi di quanto il valore del bene dell'insieme di confronto va aumentato o diminuito per ottenere il valore del bene da stimare rispetto a una determinata caratteristica. Per ottenere il prezzo corretto del bene da stimare rispetto ad un bene dell'insieme di confronto sarà poi sufficiente eseguire la somma algebrica di questi valori differenziali.

Il valore di mercato del bene sarà ottenuto attraverso la cosiddetta riconciliazione della stima. Con tale termine si definisce l'operazione di calcolo del prezzo del valore di mercato dal prezzo medio dei prezzi corretti ottenuti confrontando il bene oggetto di stima con ogni bene di confronto.

Di seguito si riporta il calcolo dei prezzi corretti per il caso in oggetto:

Tra subject e immobile 1:

Superfici

Differenza subject/1° Immobile mq -0,50 x

Prezzo marginale superficario € 1.045,00/al mq

Totale valore differenza superfici € -523,00

Manutenzione generale

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale manutenzione: € 71,49/a punto per mq

Totale valore differenza manutenzione € 0,00

Estetica generale

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale estetica: € 35,74/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € 0,00

Luminosità

Differenza subject/1° Immobile p.ti 1,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 12,51/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € 1.664,00

Orientamento

Differenza subject/1° Immobile p.ti 6,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 21,45/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 17.117,00

Livello di piano

Differenza subject e immobile 1: p.ni -0,50

Prezzo marginale livello di piano: 0,033 €/a piano per euro

Totale valore differenza livello di piano: - 3,50 €

Prezzo noto 1° immobile: 139.000,00 €

Prezzo corretto 1° immobile: 152.254,00 €

Tra subject e immobile 2:

Superfici

Differenza subject/2° Immobile mq 6,50 x

Prezzo marginale superficario € 1.045,00/al mq

Totale valore differenza superfici € 6.793,00

Manutenzione generale

Differenza subject/2° Immobile p.ti -1,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 71,49/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € -9.008,00

Estetica generale

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale estetica: € 35,74/a punto per mq
Totale valore differenza estetica € 0,00

Luminosità

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale luminosità: € 12,51/a punto per mq
Totale valore differenza luminosità € 0,00

Orientamento

Differenza subject/2° Immobile p.ti 4,00 x
Prezzo marginale orientamento: € 21,45/a punto per mq
Totale valore differenza orientamento € 10.811,00

Livello di piano

Differenza subject/2° Immobile p.ni 0,00 x
Prezzo marginale liv. piano: € 0/a piano per euro
Totale valore differenza liv. piano € 0,00

Prezzo noto 2° immobile: 139.000,00 €

Prezzo corretto 2° immobile: 147.290,00 €

Tra subject e immobile 3:

Superfici

Differenza subject/3° Immobile mq 2,50 x
Prezzo marginale superficario € 1.045,00/al mq
Totale valore differenza superfici € 2.613,00

Manutenzione generale

Differenza subject/3° Immobile p.ti -1,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 71,49/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € -9.294,00

Estetica generale

Differenza subject/3° Immobile p.ti -1,00 x
Prezzo marginale estetica: € 35,74/a punto per mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale valore differenza estetica € -4.646,00

Luminosità

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 12,51/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®*Orientamento*

Differenza subject/3° Immobile p.ti 6,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 21,45/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 16.731,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Livello di piano*

Differenza subject/3° Immobile p.ni 0,00 x

Prezzo marginale liv. piano: € 0/a piano per euro

Totale valore differenza liv. piano € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**Prezzo noto 3° immobile: 139.000,00 €****Prezzo corretto 3° immobile: 144.209,00 €**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore della porzione di villa quadrifamiliare oggetto di stima è pari alla media dei prezzi corretti dei beni dell'insieme di confronto: 147.917,67 €

arrotondato a € 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quale ulteriore verifica del valore ottenuto si prende in considerazione il listino dei valori degli immobili di Brescia.

Tenuto conto, per quanto rilevabile, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di appetibilità, nonché di tutti gli elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, eseguiti i conteggi delle superfici sulla base della documentazione catastale e dal rilievo, valutato quanto è desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, il sottoscritto ritiene di attribuire il prezzo al mq in € 1.110,00:

$$132,50 \text{ mq} \times 1.110,00 \text{ €} = 147.075,00 \text{ €}$$

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio _12_ Sezione _NCT_ Mappale _56_

☐ Sub. _6_ categoria _A2_ classe _4_ consistenza _7,5 VANI_ Rendita € _522,91_



Sub. 7 categoria A2 classe 4 consistenza 1,5 VANI Rendita € 104,58

Sub. 15 categoria C6 classe 7 consistenza 14 MQ Rendita € 35,43

Sub. 17 categoria C6 classe 7 consistenza 34 MQ Rendita € 86,04

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 148.000,00** diconsi Euro **centoquarantottomila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 120.000,00** diconsi Euro **centoventimila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali vialetto pedonale comune e corsello carraio interrato

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: ING. LODRINI ALESSANDRO

Iscritto all'Ordine/Albo: INGEGNERI DI BRESCIA al N° 3721

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☐ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☐ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 28/03/2019

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Certificazione notarile
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di agibilità / abitabilità
6. Estratto mappa catastale
7. Visure storiche catastali
8. Planimetrie stato di fatto
9. Estratto P.G.T.
10. Estratto N.T.A.

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

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