

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. 371/ 2022



Giudice delegato: Dr.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore precedente:

Rappresentato da:

Esecutato:

Rappresentati dall'Avvocato:



Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Architetto CRISTIANO INVERARDI
Via Pedenaga, 29 - 25050 Rodengo Saiano (BS)
C.F. NVRCST78R01B157I
Tel. + 39 3332281346
Fax + 39 030 2942013
Mail cristianoinverardi@gmail.com
Pec cristiano.inverardi@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di BRESCIA al n. 2760



Date

Nomina dell'esperto : 3/11/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 14/11/2022
Termine per la consegna del rapporto di valutazione : 21/2/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 21/3/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: trattasi di unità immobiliare al piano terra (rispetto all'ingresso pedonale) inserito in edificio in linea costituito da diverse unità abitative con accessi indipendenti e distribuite su tre piani fuori terra. L'immobile presenta due affacci: uno rivolto a nord est su vicolo di nucleo storico e uno a sud ovest su via Nazionale. L'unità in oggetto è un appartamento trilocale con accesso pedonale indipendente da via Croce D'Arrigo n. 9; si compone di soggiorno, cucina, due camere, e piccolo bagno.

Non risultano pratiche edilizie né schede catastali in quanto edificio presumibilmente risalente alla fine del 1800.

Ubicazione : Via Croce D'Arrigo, 9 – Comune di Lavenone (BS)

Identificativi catastali : Sezione Urbana : N.C.T. – Comune di Lavenone (BS)
Foglio 11
Particella 1260
Subalterno 6
Piano 1 (rispetto a via Nazionale)
Categoria catastale : A/2 (abitazione di tipo civile)
Classe: 1
Consistenza : 4 vani
Rendita : Euro 101,23

Titolarità: quota di 1/1 di proprietà (come da iscrizione ipotecaria)

Titolarità : quota di 1/1 di usufrutto (deceduta)

Divisibilità dell'immobile : L'immobile identificato come LOTTO 1 non ha peculiarità costruttive tali da consentire una divisibilità appetibile al mercato immobiliare.

Più probabile valore in mercato libero : € 58.000 diconsi cinquantottomila /00 Euro

Più probabile valore di mercato in condizioni

Di vendita forzata (valore base d'asta) : € 46.400,00 diconsi quarantaseimilaquattrocento /00 Euro

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'unità immobiliare identificata al LOTTO 1 è di media commerciabilità in condizioni di mercato libero. Necessita di interventi di adeguamento agli standard abitativi odierni, sebbene l'edificio presenti alcune caratteristiche architettoniche interessanti (volti interni, murature in pietra, finestra ornata da elemento lapideo), è penalizzata dall'assenza di cantina e posto auto. Si notano alcuni segni di umidità e muffa, dovuti principalmente al tipo di conduzione. L'illuminazione dell'unità immobiliare è buona per i locali rivolti a sud est, mediocre per quelli a nord ovest. La copertura a vista si presenta in mediocri condizioni. L'edificio avrebbe bisogno di un intervento sulla copertura e sulle facciate. Il paese risulta avere pochi servizi. Maggiori sono presenti nel limitrofo paese di Vestone a circa 3 km.



Adut documentale e Due Diligence

Conformità Edilizia Si No ante '67 vedi pag 18

Conformità catastale Si No ante '67 vedi pag 20

Conformità titolarità Si No se No vedi pag

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile Occupato No Si se Si vedi pag 22

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pag

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pag 21, 22

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pag

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pag

Condizioni limitative No Si se Si vedi pag

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. Ipoteca N. 20386/4360 del 11/5/2002 iscritta all'Agenzia delle Entrate di Brescia a favore di di Torino (vedi allegato h)
2. Acquisto in virtù di scrittura privata autenticata dal Notaio autenticato in Brescia il 20/5/1993 al n. 19668/1417 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria di Salò in data 28/5/1993 ai nn. 2068/1602.
3. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salò in data 5/9/2022 ai nn. 6619/4977 emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 15/07/2022 contro nato in il 01/01/1960 a favore



Indice

LOTTO NR 1 – abitazione di tipo civile – Via Croce D'Arrigo, 9 Lavenone (BS)

1) Inquadramento dell'immobile	6
2) Descrizione dell'unità immobiliare oggetto	11
3) Audit documentale e Due Diligence	16
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	18
3.2 Rispondenza catastale	20
3.3 Verifica della titolarità	21
4) Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
5) Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	22
6) Limitazioni.....	23
7) Fasi – accertamenti e date delle indagini	23
8) Analisi estimativa	24
9) Riepilogo dei valori di stima	25
10) Dichiarazione di rispondenza	26
11) Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO NR 1
ABITAZIONE PIANO TERRA
VIA CROCE D'ARRIGO, 9
LAVENONE (BS)**



1.1 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : BRESCIA
- Comune : LAVENONE
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via / Piazza : VIA CROCE D'ARRIGO
- Civico n. : 9

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Semiperiferica
- 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
- usato¹⁰**
- rudere¹¹

indicare se l'immobile è

- indipendente
- semi-indipendente**
- in-condominio



Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- ~~Fabbricato storico~~
- ~~Fabbricato singolo~~
- Fabbricato in linea**
- ~~Fabbricato rurale~~
- ~~Fabbricato a schiera~~
- ~~Fabbricato bifamiliare~~
- ~~Fabbricato tipico~~
- ~~Fabbricato a corte~~

Tipologia edilizia unità immobiliare¹³



- ~~immobile di testa con piano mansardato~~
- appartamento**
- ~~villa~~
- ~~villino~~
- ~~casa a schiera~~
- ~~autorimessa (garage/box)~~
- ~~posto auto coperto (fabbricato)~~
- ~~posto auto coperto (tettoia)~~
- ~~posto auto scoperto~~
- ~~cantina (locale di sgombero)~~
- ~~altre~~



Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di abitazione al piano terra in edificio appartenente a nucleo di antica formazione costruito anteriormente al 1° settembre 1967; l'immobile è ubicato in posizione centrale nel paese di Lavenone. La copertura del caseggiato è di tipo a doppia falda con manto in coppi e grondaie in lamiera zincata

L'edificio esternamente si presenta in mediocre stato, internamente in discreto stato. Non sono presenti pratiche edilizie ne planimetria catastale. L'altezza dei locali va da m 3.10 a 3,23. Il wc si trova nel sottoscala e presenta un'altezza pari a m 2,27 in quanto è stato posato uno strato di sottofondo per passaggio impianti sulla pavimentazione originaria.

	Descrizione sintetica
☐ Struttura in elevazione	: murature perimetrali in pietra e laterizio
☐ Solai	: laterocemento/ legno con arelle
☐ Copertura	: inclinata a due falde e manto in coppi
☐ Murature perimetrali	: in pietra e laterizio
☐ Coibentazioni / Isolamenti	: assenti
☐ Divisori tra unità	: muratura in pietra e laterizio
☐ Infissi esterni	: legno color naturale
☐ Infissi interni	: in legno verniciato
☐ Pavimenti e rivestimenti	: pavimento in piastrelle di graniglia, in cotto, in ceramica monocottura e in linoleum; rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno
☐ Impianto riscaldamento	: stufa tradizionale nel soggiorno
☐ Impianto sanitario	: servizio igienico wc, doccia e lavabo
☐ Impianto gas	: presente
☐ Impianto elettrico	: presente
☐ Impianto di climatizzazione	: assente
☐ Altri impianti	: -----
☐ Allaccio alla fognatura	: presente
☐ Fonti rinnovabili	: nessuna
☐ Finiture esterne	: parzialmente tinteggiato, intonaco disomogeneo



☐ N. totale dei piani : tre

☐ Altro : -----



☐ **Dimensione¹⁵**

- Piccola
- Media**
- Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta¹⁶**



Lato acquirente

- Privato**
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato**
- Società
- Cooperativa
- Ente

☐ **Forma di mercato¹⁷**

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰**
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²



☐ **Fase del mercato immobiliare²⁴**

- Recupero²⁵**
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATI IMMOBILE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità residenziale è ubicata al piano terra di un edificio residenziale costituito da più unità immobiliari realizzato ante '67.

L'ingresso pedonale indipendente avviene da via Croce D'Arrigo, nel nucleo storico del paese di Lavenone.

L'altezza interna ai locali varia da m 3,10 a 3,27. Il wc è posto nel sottoscala e present altezza pari a m 2,27.

Vi è una sola fonte di riscaldamento costituita da stufa tradizionale post nel soggiorno. L'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante generatore murale a gas posto in cucina.

L'unità si compone di soggiorno, cucina, camera matrimoniale con balcone, altra camera e bagno. Quest'ultimo direttamente collegato con la cucina senza antibagno.

L'unità immobiliare si trova in medio stato di conservazione, il caseggiato in cattivo stato.

Identificazione catastale

Comune censuario : LAVENONE (BS)

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo all'NCT:

abitazione:

Sezione : NCT Foglio nr. 11

Particella : nr. 1260

Subalterno : nr. 6

Confini: identificazione dei confini catastali

appartamento: risulta libero sull'affaccio sud est e nord ovest, confina a nord est e sud ovest con altre unità.

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore : nessuno

Desunto graficamente da

Planimetria catastale

Elaborato grafico pratica edilizia

Rilievo

Data del sopralluogo nel quale si è eseguito rilievo: 23/1/2022

Criterio di misurazione

- SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- SIN³⁴ - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie interna netta (esclusi vani porte e sguinci)

mq. 64,75

Superfici secondarie

	Indice mercantile		
<input type="checkbox"/> Balconi	mq. 4,30	25 %	mq 1,07
<input type="checkbox"/> Ripostiglio (armadio a muro)	mq. 0,60	100 %	mq 0,60
<input type="checkbox"/> Vani porte e sguinci serramenti	mq. 3,77	100 %	mq 3,77
<input type="checkbox"/> Muri perimetrali (max 50 cm di spessore), tramezze interne e ½ muri in comune (max 25 cm di spessore)	mq. 20,68	100 %	mq 20,68



Superficie lorda secondaria

mq 29,35

Superficie commerciale secondaria

mq 26,12

Superficie commerciale totale



mq 90,87



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³

Piano terra (accesso pedonale via Croce D'Arrigo, 9)

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁵

UNO

- Wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vetustà del bagno: 20 anni



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente: stufa tradizionale nel soggiorno

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

metano

gas propano liquido

legna

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

radiatori

pavimento/soffitto

aria

~~altro~~

Condizionamento

Presente : **Vetustà**

Assente

se presente indicare se

Totale

Parziale : **Vetustà**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà 20 anni |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà 20 anni |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Imp Aspirazione Centralizzato | <input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | : vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato ⁴⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare ⁵⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G |
| | <input type="checkbox"/> non desumibile perché non presente | |
| | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento. | |



- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile⁵⁸ | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile⁶² | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile⁶⁶ | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile⁷⁰ | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |

- Altro**



Cessioni diritti edificatori

No

Si _____ se Si inserire gli estremi dell'atto



Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

No

Si _____ se Si quali:-

Vincoli ambientali

No

Si _____ se Si quali



Vincoli paesaggistici

No

Si _____ se Si quali

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch Cristiano Inverardi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2760, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LAVENONE (BS) e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ **la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione in quanto edificio costruito ante 1/9/1967.**

Nessun documento è presente in comune, di conseguenza si prende atto dello stato di fatto in cui si trova non essendo all'epoca della costruzione necessario un titolo edilizi, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica; eventuali modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia.

Note

Il rapporto aero illuminante del soggiorno non è verificato, il bagno non presenta un'altezza conforme e manca l'antibagno.

Opere di adeguamento, pratica edilizia e catastale stimate in € 5.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.2 Rispondenza catastale



Ufficio identificato in mappa al Foglio : **11**

Sezione NCT

particella **1260**

Sub. **6**

categoria : **A/2**

classe : **1**

consistenza : **4 vani**

Rendita : **€ 101,23**

Documentazione visionata



Dai siti web : www.sister.agenziaentrate.gov.it e dal certificato notarile

Elenco documentazione visionata

~~Visura storica Catasto Terreni~~

Visura per immobile

~~Planimetria catastale~~

~~Elaborato planimetrico di subalternazione~~

~~Elenco immobili~~

Estratto mappa

~~Tipo mappate~~

~~Tipo Frazionamento~~

Certificazione notarile catastale

~~Atto notarile di donazione~~

Data verifica catastale

9/ 12/ 2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch Cristiano Inverardi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2760, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata nel sito internet dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ **Planimetria catastale non presente.**

Essendo un edificio edificato ante '67, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica; eventuali modifiche edilizie poste in essere dopo tale data sono da ritenersi soggette a licenza edilizia e a stesura di documentazione Docfa (elaborato planimetrico e planimetria catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : SCRITTURA PRIVATA
- Notaio : NOTAIO Dr.
- Data atto : 20/5/1993
- Repertorio : 19668
- Raccolta : 1417
- Estremi Trascrizione : trascritto a Salò il 28/5/1993 ai nn. 2068/1602

- Quota di proprietà
 - Intera: [1/1]
 - Parte:
- Usufrutto
 - No
 - Si (deceduta)

Condizioni limitanti

- Servitù
 - Non sono presenti servitù
 - Sono presenti servitù
 - da titolo
 - apparenti
- Vincoli
 - No
 - Si se Si quali
- Oneri
 - No Oneri condominiali assenti
 - Si
- Pesì
 - No
 - Si se Si quali
- Gravami
 - No
 - Si Ipoteca immobiliare
Verbale di pignoramento



ISCRIZIONI

Ipoteca N. 20386/4360 del 11/5/2002 iscritta all'Agenzia delle Entrate di Brescia a favore di . di Torino (vedi allegato h)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Atto di pignoramento Immobiliare con data notifica precetto il 13/7/2022 (vedi allegato h)

- Libero
- Occupato da affittuari**
- €/anno 3.000,00
 - Durata in anni 2 anni
 - Scadenza contratto (scadeva il 19/3/2021, proroga fino al 19/3/2023)
 - Estremi registrazione 8/3/2021 prot. 21030816030047653 (vedi allegato l)

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

- Si**
- No** se No perché

4.0 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che restano 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.

Oneri di messa a Norma Urbanistica dell'Edificio;
Oneri di messa a Norma Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati)
Quota parte DEBITORIA:

- COMUNE DI LAVENONE: non risultano debiti (vedi allegato i)

Non risultano spese condominiali arretrate.

NB eventuali spese condominiali opponibili all'acquirente sono relative all'anno in corso e a quello precedente alla data di acquisto dell'immobile.

5.0 Formalità, vincoli, oneri 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.

Ipoteca N. 20386/4360 del 11/5/2002 iscritta all'Agenzia delle Entrate di Brescia a favore di di Torino (vedi allegato h)
Atto di pignoramento Immobiliare con data notifica precetto il 13/7/2022 (vedi allegato h)

6.0 Limitazioni

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

7.0 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.

- 27.10.2022 Nomina
- 14.11.2022 Conferimento di incarico di stima e giuramento;
- 29.11.2022 Richiesta Atto notarile presso l'Archivio notarile di Brescia
- 07.12.2022 Richiesta accesso atti e CDU presso gli uff. Tecnico e Tributi del Comune di Lavenone
- 09.12.2022 Ispezione telematica visure e planimetrie catastali;
- 23.01.2023 Sopralluogo immobile e rilievo
- 24.01.2023 Richiesta certificato di matrimonio Comune di Lavenone
- 28.01.2023 Termine stesura Perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.0 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 un 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 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 di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”



Assunzioni limitative

Non si rilevano assunzioni limitative.

Condizioni limitative

L'immobile necessita di adeguamento agli standard igienico sanitari odierni.



Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (HBU – Hightest 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'UBU (allegare l'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
 - MCA⁸⁰ con nr. 03 comparabili**
 - Sistema di Stima⁸¹
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione⁸²
 - Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione
 - Altro
- Finanziario⁸⁴
 - Capitalizzazione diretta⁸⁵
 - Capitalizzazione finanziaria⁸⁶
 - Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷
- Dei costi⁸⁸

9.0 Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili (villino indipendente) identificati rispettivamente alla:

Sezione Urbana NCT – Comune di Lavenone (BS)
Foglio 11
Particella 1260
Subalterno 6
Piano 1
Categoria catastale : A/2 (abitazione di tipo civile)
Classe 01
Consistenza : 4 vani
Rendita : Euro 101,23



Il più probabile valore in mercato libero viene di fatto quantificato in € 58.000,00 dicensi € cinquantottomila, 00 (vedasi analisi estimativa allegato a)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 46.400,00 dicensi € quarantaseimilaquattrocento, 00 (vedasi analisi estimativa allegato b)



10.0 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale : Arch Cristiano Inverardi
Iscritto all'Ordine : Architetti di Brescia al n. 2760

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 avere alcun interesse verso il bene in questione.
- Ho agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Sono in possesso dei requisiti previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ho ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del

Data rapporto valutazione 31/1/2023



Timbro e firma



11.0 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO 01

- Allegato a Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato;
- Allegato b Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata;
- Allegato c Documentazione fotografica;
- Allegato d Copia atto di provenienza;
- Allegato e Copia titoli autorizzativi;
- Allegato f Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato g Visure e planimetrie catastali;
- Allegato h Certificazione notarile;
- Allegato i Pendenze, tributi, spese;
- Allegato j Certificato di matrimonio;
- Allegato k Rilievo dello stato di fatto 23/01/2023;
- Allegato l Contratto di locazione.

