

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. 43/2024

Giudice delegato: **Dott. Foppa Davide**

Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Luppi Alberto

Esecutata:

omissis

Esperto incaricato

Geom. Giacomo Begotti

Via Del Laghetto 2

CF BGTGCM55M23B157H

Tel 0303730376

Fax 03037360376

Mail studio@begotti.it

Pec studio@pec.begotti.it

Iscritto all'Albo dei geometri nr. 4309

Date

Nomina dell'esperto 12/04/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 23/04/2024

Proroga del 18/09/2024



Identificazione dei lotti

LOTTO unico

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento posto al piano secondo e cantina al piano interrato ,siti in Comune di Brescia Via Campo di Marte n 5 scala A

Ubicazione Appartamento: via Campo di Marte 5 scala A

Identificativi catastali :

Catasto dei fabbricati

Comune di Brescia

Sez. NCT fg. 90 particella 27 sub 43 zc 2 cat. A/3 cl 4 vani 5 sup cat. Mq 94 r.c. 490,63

(ex SBA fg 30 particella 1496 sub 43)

Quota di proprietà QUOTA DI 1/1

Diritto di proprietà PROPRIETA'

Divisibilità dell'immobile NON consigliabile

Più probabile valore in libero mercato € 98.700,00 dicono Euro novanottosettecento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata € 83.900,00 dicono Euro ottantatrenovecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si

Conformità catastale Si

Conformità titolarità Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No

Spese condominiali arretrate Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguito dell'ultimo sopralluogo, effettuato data 31/07/2024 , alla presenza del custode, si precede alla descrizione dello stato di fatto:

L'accesso alle unità avviene dalla via Campo di Marte n 5 scala A

Nell'insieme il fabbricato, ove è ubicato l'appartamento oggetto si stima ,risulta in normali condizioni.

Trattasi di super condominio con varie unita di Proprietà del comune di Brescia.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Gli immobili sono situati in zona adiacente al centro storico , a nord del complesso sportivo e parco denominato Campo Marte con accesso da via Monte Santo.

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Brescia

Via Campo di Marte

Civico n. 5 scala A

Zona pgt residenziale

Localizzazione :





- Destinazione urbanistica dell'immobile **RESIDENZIALE**
- Tipologia immobiliare **RESIDENZIALE**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **RESIDENZIALE**
- Tipologia edilizia unità immobiliari **RESIDENZIALE**
- Caratteristiche generali dell'immobile **NORMALI**
- Dimensione **VEDI TABELLA ALLEGATA**
- Forma di mercato **LIBERO**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

Si fa seguito a quanto riportato al punto 1 , unità immobiliare posta al piano secondo adibita ad abitazione , in pessime condizioni in stato di abbandono con rifiuti e masserizie di ogni genere , facente parte di palazzo di grandi dimensioni con abitazioni e unità commerciali al piano terra, l'appartamento è composto da corridoio d'entrata, cucina, due stanze, bagno, oltre piccolo locale adibito a ripostiglio, un veranda, cantina al piano interrato e solaio al piano sottotetto, l'impianto di riscaldamento risulta autonomo (trattasi di immobile in stato di abbandono , pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento , l'impianto elettrico è vetusto e alla vista non pare sia a norma, i serramenti in pessimo stato con rotture varie.

Confini A nord : cortile condominiale

A est : sub 44

A sud : Via accesso pedonale

A ovest : vano scale e sub 45

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno

Diretto in loco Collaboratore si

Data del sopralluoghi 31/07/2024

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale



■ misurazioni in loco

Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di raggugliate

	MQ LORDI	% DI RIDUZIONE	SUP.COMMERCIALE
PIANO SECONDO appartamento	85,30 mq	0%	85.30 mq
PIANO INTERRATO cantina	13,00 mq	70%	3.90 mq
PIANO SOTTOTETTO solaio	16,00 mq	70%	4,80 mq
Totale sup			94.00 sup.tot

Superficie commercialem² 94,00**Caratteristiche qualitative**

Nel complesso l'immobile risulta in stato normale come precedentemente osservato.

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale** Fabbricato edificato ante 1967**Titoli autorizzativi esaminati**

■ documentazione visionata: ricerca presso l'ufficio edilizia privata comune di Brescia

■ Data verifica urbanistica (02/09/2024) a seguito della richiesta di certificazione il comune di Brescia a rilasciato in data 02/10/2024 dichiarazione prot. 0323969 nella quale non risultano pratiche edilizie sull'unità in oggetto .

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico pgt

Limitazioni urbanistiche



Vincoli urbanistici NO

All'epoca della compravendita di alloggio di edilizia residenziale pubblica il fabbricato di cui fa parte l'alloggio in esame vi era solo la prescrizione di mantenere integra la facciata

Vincoli ambientali NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei Geometri nr. 4309, 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

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati:

Comune di Brescia

Sez. NCT fg. 90 particella 27 sub 43 zc 2 cat. A/3 cl 4 vani 5 sup cat. Mq 94 r.c. 490,63

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastali ed estratto di mappa

Data verifica catastale 29/07/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei geometri di Brescia nr.4309 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 allo stato attuale dell'immobile.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità



Gli immobili oggetto della presente valutazione risultano di proprietà : OMISSIS

Titolo di provenienza

Atto Notaio Cisotto del 21/07/1998 rep. 86367 reg. a Brescia il 03/08/1997 al n 4175, trascritto a Brescia il 04/08/1998 ai nn 26976/18475

Quota di proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù nessuna

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose

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

Risultano spese arretrate condominiali per la misura di euro 1000,00 alla data della presente relazione

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.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2024 - Registro Particolare 6449 Registro Generale 9041

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 474 del 25/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BRESCIA(BS)

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 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.”

Condizioni limitative

Non sussistono 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

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

Sistema di Stima per mq

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (p_o), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici), tenendo in considerazione delle caratteristiche precedentemente indicate.

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Residenziale	1050,00 €/m ²

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (Vm_b) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:



Totale superficie convenzionale mq 94,00

$$V_{m,e} = m^2 94,00 \times \text{€}/m^2 1050,00 = \text{€ } 98.700,00$$

8. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arrotondamento per eccesso in

€ 98.700,00 diconsì Euro novanottosettecento/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 83.900,00** diconsì Euro ottantatrenovecento/00

9. Valore Locativo

Il canone minimo annuo relativo viene determinato in euro **6.800,00**

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine dei Geometri della provincia di Brescia

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: 22/11/2024

11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborato fotografico degli interni
2. Estratto mappa catastale
3. Schede catastali
4. Visure storiche catastali
5. Ispezioni telematiche

12. 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