

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. 203/2024

Giudice delegato:

Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall' Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato

Dott. Ing. Manuel Lancini
Via Raffaello n. 6 - 25050 Passirano (BS)
CF: LNCMNL86A21B157M
Tel: 339/1792488
Mail: lancinimanuel@gmail.com
P.E.C.: manuel.lancini@ingpec.eu
N. B205 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	11-07-2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19-07-2024
Data di consegna del rapporto di valutazione	18-10-2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	26-11-2024



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare posta al piano terra di un complesso immobiliare, con lavanderia al primo piano sottostrada e autorimessa pertinenziale.
L'appartamento è un bilocale costituito da soggiorno-cucina, camera da letto e bagno, oltre ad una corte esclusiva.



Ubicazione:

via Emilia Romagna 7 - 25038 Rovato (BS)
(catastralmente via da denominare)

Identificativi catastali

Appartamento + lavanderia
Sez. NCT foglio 11 part. 617 sub. 6
Autorimessa pertinenziale
Sez. NCT foglio 11 part. 617 sub. 25



Quota di proprietà:

1/1 a OMISSIS

Diritto di proprietà:

Piena ed esclusiva



Divisibilità dell'immobile:

L'immobile non è divisibile

Più probabile valore
in libero mercato:

€ 80.000,00 (ottantamila/00)

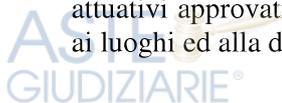
Più probabile valore di mercato
in condizioni di vendita forzata
(valore base d'asta) :

€ 68.000,00 (sessantottomila/00)
si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

L'immobile sito in "Tessuto in trasformazione – C att. – Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati art. 34 NTA pgt" nel comune di Rovato, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.





Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità Si No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si
- Convenzioni urbanistiche No Si



Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si
- Condizioni limitative No Si





Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

In data 14-10-2024 il dott. ing. Manuel Lancini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso il portale telematico dell'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti al sig. OMISSIS

- Atto di compravendita Notaio Enrico Tabalappi del 27-09-2011, repertorio n. 67533/17547 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 04/10/2011 al n. 40383 del registro generale e al n. 24945 del registro particolare da OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Rovato (BS) identificati catastalmente con sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 6 e sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 25.
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Enrico Tabalappi del 27 settembre 2011 repertorio n. 67534/17548 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 4 ottobre 2011 al numero generale 40384 e al numero particolare 8724 a favore di OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS per capitale di € OMISSIS oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di OMISSIS durata 25 anni, a carico di OMISSIS, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili con sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 6 e sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 25, siti nel comune di Rovato (BS).
- Annotazione del 14/10/2011 – Registro particolare 6932 Registro Generale 42293 Notaio Enrico Tabalappi repertorio 67531/17545 del 27/09/2011. Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni. Formalità di riferimento: iscrizione n. 207 del 2008
- Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Brescia del 30 ottobre 2020 repertorio n. 2518/2020 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 agosto 2021 al numero generale 39837 e al numero particolare 6960 a favore di OMISSIS, domicilio ipotecario eletto in OMISSIS, per un capitale di € OMISSIS oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € OMISSIS, a carico di OMISSIS, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili con sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 6 e sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 25, siti nel comune di Rovato (BS).





- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Brescia del 24 aprile 2024 repertorio n. 3158 e trascritto presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 10 giugno 2024 al numero generale 25596 e al numero particolare 17937 a favore di

OMISSIS

, a carico di

OMISSIS

, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili con sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 6 e sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 25, siti nel comune di Rovato (BS).





Indice



1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	14
4.2	Rispondenza catastale.....	16
4.3	Verifica della titolarità.....	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	19
7.	Analisi estimativa	20
8.	Determinazione del valore.....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	24





1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

19-07-2024: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini notaio con studio in Maddaloni (CE).

19-07-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale, estratto mappa catastale e planimetria catastale.

19-07-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

19-07-2024: Reperimento presso studio notarile Tabalappi dell'atto di provenienza.

25-07-2024: sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione.

26-08-2024: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

26-08-2024: accesso all'anagrafe comunale di Rovato per verificare lo stato civile, di famiglia e la residenza.

14-10-2024: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Rovato
QUARTIERE	/
VIA	via Emilia Romagna
CIVICO	7

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile



Dimensione

Fase del mercato immobiliare

Altro



Residenziale

Appartamento a piano terra in fabbricato condominiale con pertinenza esclusiva

Fabbricato condominiale con tre piani fuori terra

Appartamento a piano terra in fabbricato condominiale con pertinenza esclusiva

Trattasi di un fabbricato con tre piani fuori terra a destinazione residenziale edificato tra il 2009 e 2011

Trattasi di una unità immobiliare di piccole dimensioni

Nel periodo di riferimento (I sem. 2024) il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzata da una instabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa della situazione di instabilità globale

L'unità immobiliare non risulta divisibile.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento e lavanderia

L'immobile oggetto di stima è individuato in "Tessuto in trasformazione – C att. – Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati art. 34 NTA pgt" nel comune di Rovato (BS).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è costituito da un complesso residenziale.

L'edificio è stato autorizzato nel 2008 e costruito tra il 2009 e il 2011, così come anche riportato nel certificato di agibilità.

All'area del complesso residenziale si giunge con accesso da via Emilia Romagna (catastalmente via da denominare).

L'immobile è posto al piano terra con altezza interna di circa 270 cm e con accesso tramite corridoio comune.

La pianta dell'alloggio è costituita sostanzialmente da un rettangolo.

L'ingresso dell'unità immobiliare avviene direttamente nella cucina-soggiorno (m² 22,50 circa).

Si può accedere alla zona notte tramite disimpegno (m² 1,90) che permette l'ingresso alla camera matrimoniale (m² 16,00) circa o al bagno (m² 5,50) con doccia, wc, bidet e lavabo.

Dalla cucina-soggiorno, tramite portafinestra, è possibile entrare nella corte esclusiva di circa 95 mq.

Collegata catastalmente all'abitazione principale, posta al primo piano sottostrada (piano interrato) è presente una lavanderia di circa 5,00 mq con altezza interna di circa 240 cm.

Il complesso residenziale è in buone condizioni, con isolamento termico.

L'immobile è in discrete condizioni con pavimentazione in ceramica.

Il bagno presenta pavimentazione e rivestimento in piastrelle.

I serramenti sono in legno.

L'immobile presenta la predisposizione impiantistica per il riscaldamento a pavimento, anche se attualmente non è riscaldato, in quanto non presente caldaia. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno rapido elettrico.

L'impianto elettrico e idrico risultano funzionanti e databili alla data di costruzione, anche se si ritiene, viste le parziali manomissioni e la mancanza di alcuni elementi, che sia da far verificare a tecnici specializzati.

Confini immobile residenziale

Nord:	Mappale 566
Est:	Con il sub 14
Sud:	Con il sub 4 (bcnc)
Ovest:	Con il sub 4 (bcnc) e sub 7

Autorimessa esclusiva

L'autorimessa pertinenziale è posta al primo piano sottostrada (piano interrato) con accesso da scivolo e spazio di manovra (corsello condominiale) in autorimessa condominiale.

Essa ha una superficie di circa 16 mq netti con altezza interna di circa 240 cm ed è dotata di basculante metallica.

Confini autorimessa

Nord:	Con il sub 2 (bcnc)
Est:	Con il sub 4 (bcnc)
Sud:	Con il sub 7
Ovest:	Con il sub 25



Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo

Desunto graficamente da:



Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore

25/07/2024

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

Superficie principale m² 55,00

Superficie secondarie

Destinazione Superficie

Lavanderia m² 7,00

Corte esclusiva m² 90,00

Indice mercantile Sup. commerciale

25 % m² 1,75

10 % m² 9,00

Superficie commerciale

m² 65,75



Autorimessa

Superficie principale m² 16,00





Caratteristiche qualitative

Livello di piano

Piano terra (le pertinenze sono poste al piano primo sottostrada)

Ascensore

X Presente condominiale

Assente

N. servizi

Bagno



1

X W.C. N. 1

X Bidet. N. 1

X Lavabo N. 1

X Doccia N. 1

X Vetustà del bagno: 13 anni



Caratteristiche qualitative

Riscaldamento

Presente

X Assente

Alimentazione: è predisposta impiantisticamente per il riscaldamento a pavimento, anche se attualmente non è riscaldato, in quanto non presente caldaia.

Condizionamento

Presente

X Assente

Solare termico

X Presente condominiale

Assente

Impianto elettrico

X Presente: 13 anni

Assente

Risulta funzionante e databile alla data di costruzione, anche se si ritiene, viste le parziali manomissioni e la mancanza di alcuni elementi, che sia da far verificare a tecnici specializzati.

Impianto idraulico

X Presente: 13 anni

Assente

Risulta funzionante, anche se si ritiene che sia da far verificare a tecnici specializzati.

Impianto antifurto

Presente

X Assente





Impianto fotovoltaico

- Presente
- Assente



Impianto Geotermico

- Presente
- Assente

Domotica

- Presente
- Assente



Manutenzione del Fabbricato

- Minimo
- Medio
- Massimo



Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
- Medio
- Massimo



Classe energetica

- Classe desunta dall'APE
- Non richiesta
- Immobiliare non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento



Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato costruito a partire dal 2007 ed ultimato nel 2011

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 26/08/2024 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Rovato ho riscontrato che il fabbricato è stato concesso con "Permesso di costruire – Nuova costruzione edificio residenziale economico popolare nel PE 23 e PE-EP 3" n. 404-2007 del 17-07-2008 rilasciato a seguito di pratica presentata in data 28/11/2007 prot. 36717 con inizio lavori in data 29/06/2009. E' stata poi depositata Denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) con prot. 13155/2011 del 26/04/2011 in variante al Permesso di costruire 404-2007 sopra richiamato. E' stato poi visionato il certificato di agibilità rilasciato in data 12-12-2011 con prot. 37526 rilasciato dal Dirigente dell'area tecnica del comune di Rovato a seguito di richiesta presentata in data 27/06/2011 prot. 20209 con comunicazione di fine lavori in data 24/06/2011.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano delle regole – Uso del suolo per il territorio comunale

Tessuto in trasformazione – C att. – Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati art. 34 NTA pgt

x Convenzione Urbanistica Si

Convenzione urbanistica stipulata con atto in data 12 febbraio 2007 n. 57852/10615 di repertorio Notaio Tabalappi registrata a Chiari in data 20-02-2007 al n. 413 serie 1T e trascritto a Brescia in data 21 febbraio 2007 ai numeri 10011/5856)

□ Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici No

□ Vincoli ambientali No

□ Vincoli paesaggistici No

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X 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:~~

Si specifica che nonostante l'immobile possa essere considerato regolare sotto l'aspetto edilizio-urbanistico, è necessario, viste le parziali manomissioni e la mancanza di alcuni elementi, che gli impianti siano da far verificare a tecnici specializzati, con importo forfettario, sentite ditte di fiducia e consultato prezzario 2-2024 della Provincia di Brescia, valutato in € 5.000,00.



Timbro e firma _____



4.2 Rispondenza catastale



Appartamento e lavanderia

Sezione Urbana NCT	Foglio 11	Particella 617	Sub. 6
Cat. A/2	Classe 4	Consistenza 3 vani	Rendita € 193,67;



Autorimessa esclusiva

Sezione Urbana NCT	Foglio 11	Particella 617	Sub. 25
Cat. C/6	Classe 4	Consistenza 16 mq	Rendita € 29,75;



Elenco documentazione visionata e allegata

Visura per immobile

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Planimetrie catastali



Data verifica catastale, 18/10/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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:

Si specifica che l'immobile è individuato in via Emilia Romagna 7, mentre la visura catastale riporta la dicitura "Via da Denominare".



Timbro e firma _____



4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Atti Pubblici

- Atto di compravendita Notaio Tabalappi Enrico del 27-09-2011, rep. 67533 raccolta 17547 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 04/11/2011 al n. 40383 del registro generale e al n. 24945 del registro particolare.

E' altresì compravenduta la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge nonchè dei beni comuni non censibili di spettanza tali risultanti dall'elaborato planimetrico e di subalternazione debitamente depositati presso l'Agenzia del Territorio competente. Si precisa che alle unità immobiliari competono le quote millesimali di spettanza come da vigenti tabelle millesimali, che la parte acquirente dichiara di averne prima d'ora ricevuto copia dalla parte venditrice.

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia, le istanze di pignoramento sopra citate e le spese condominiali arretrate.

Si specifica inoltre che è presente convenzione urbanistica stipulata con atto in data 12 febbraio 2007 n. 57852/10615 di repertorio Notaio Tabalappi registrata a Chiari in data 20-02-2007 al n. 413 serie 1T e trascritto a Brescia in data 21 febbraio 2007 ai numeri 10011/5856)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile risulta occupato da terza persona che ha giustificato quale unico titolo per l'occupazione un contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 19-07-2024.

L'agenzia delle entrate di Brescia non ha ad oggi ancora risposto, per cui si presuppone non esistano contratti di affitto registrati.

Si specifica che a seguito di istanza da parte del custode Avv. Antonio Ramera, è stato concesso all'occupante, da parte del G.E. in data 07-10-2024, di occupare l'immobile alle condizioni come descritte nella controproposta formulata dal custode giudiziario, accettata in data 02-10-2024.





- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di Brescia del 24 aprile 2024 repertorio n. 3158 e trascritto presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 10 giugno 2024 al numero generale 25596 e al numero particolare 17937 a favore di OMISSIS a carico di OMISSIS per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili con sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 6 e sezione urbana NCT foglio 11 particella 617 sub 25, siti nel comune di Rovato (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 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

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

- Non si sono rilevate condizioni limitative.

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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al piano terra con lavanderia al piano primo sottostrada (interrato) e autorimessa, sempre al primo piano sottostrada (interrato) non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x 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
- Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e borsino immobiliare**

Finanziario

No

Dei costi

No

8. - Determinazione del valore

Valutazione del bene oggetto di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracitate e assunti i valori per il comune di Rovato zona D1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione nella zona, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia di abitazioni civili in stato conservativo "normale" con valori compresi tra i 1.100 €/mq (minimo) ed i 1.500 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 1.150 €/mq, in ragione delle finiture e dello di conservazione buono, vista la tipologia di pezzatura commerciale (bilocale con una camera) e delle verifiche e successive opere di messa in pristino dell'impianto elettrico e di riscaldamento, considerata la superficie commerciale complessiva come calcolata in precedenza pari a mq 65,75 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$65,75 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} = 72.325,00 \text{ €}$$

€ 75.612,50 (settantacinquemilaseicentododici/50)

Più probabile valore di mercato

Considerata la superficie commerciale dell'autorimessa, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto ha valori compresi tra i 540 €/mq (minimo) ed i 650 €/mq (massimo). Assumendo il valore di 590 €/mq e considerata la superficie commerciale come calcolata in precedenza pari a mq 16,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$16,00 \text{ mq} \times 590,00 \text{ €/mq} = 9.440,00 \text{ €}$$

€ 9.440,00 (novemilaquattrocentoquaranta/00)

Più probabile valore di mercato

Le spese stimate forfettariamente per la verifica e messa in pristino degli impianti, sentite anche ditte di fiducia, è quantificabile in € 5.000,00.

Il più probabile **valore in libero mercato** complessivo di appartamento ed autorimessa, detratte le spese forfettarie sopra riportate viene di fatto quantificato in € 80.052,50, **arrotondato ad € 80.000,00** (diconsi Euro **Ottantamila/00**)

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%, ossia € 68.000,00.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. B205

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: 18/10/2024

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Visure ipotecarie
2. Relazione notarile
3. Atto di provenienza
4. Convenzione urbanistica
5. Documentazione fotografica
6. Visure catastali
7. Estratto mappa catastale
8. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
9. Valori Omi zona D1 del comune di Rovato (BS)
10. Computo metrico estimativo forfettario opere per messa in pristino impianto