

# 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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI \_ Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1095/2017

Giudice delegato: dottor Raffaele Del Porto

### Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall' Avvocato

Esecutata:

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato ing. Angelo Bettoni - Brescia



## Date

Nomina dell'esperto	29/1/2018
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	14/3/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	10/5/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	29/6/2018

## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: trattasi di appartamento in condominio, sito al primo piano, cui si accede da una scala circolare esterna aperta, posta nella corte dell'edificio a C. L'alloggio si compone di un corridoio di ingresso, cucina-soggiorno passanti, che immettono in un corridoio che disbriga due camere da letto ed un bagno. L'alloggio è privo di ripostiglio e di cantina, ed è invece dotato di un posto macchina scoperto, situato all'esterno dell'edificio

Ubicazione: Manerbio, vicolo Castelletto 5

Identificativi catastali: Comune di Manerbio, NCT, foglio 12, mappale 214, subalterni 3 e 12

Quota di proprietà: 100%

Diritto di proprietà: proprietà

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore in libero mercato: **82.000** (ottantaduemila) €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **66.000** (sessantaseimila) €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile non è facilmente commerciabile



## **Audit documentale e due diligence**

Conformità edilizia X Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale X Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità X Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

## **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato x No  Si (occupato dall'esecutato)

Spese condominiali arretrate x No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami x No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici x No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

## **Limitazioni**

Assunzioni limitative x No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative x No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



## Indice

1.	Inquadramento dell'immobile.....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
3.	Audit documentale e Due Diligence.....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
3.2	Rispondenza catastale.....	17
3.3	Verifica della titolarità.....	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	21
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	21
7.	Analisi estimativa.....	23
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	24
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	24
10.	Elenco dei documenti.....	25



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

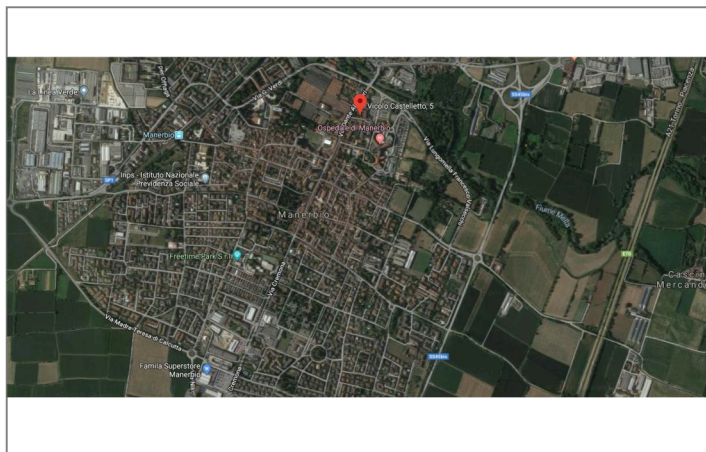
- Provincia Brescia :
- Comune Manerbio
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Vicolo Castelletto
- Civico n. 5

#### Zona

X Urbana

- Extra urbana
- Agricola
- Industriale
- Artigianale
- Residenziale

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
  - fabbricato a schiera
  - fabbricato bifamiliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
  - villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



## Caratteristiche generali dell'immobile

### *Descrizione sintetica*

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : calcestruzzo armato |
| <input type="checkbox"/> Solai                    | : laterocemento       |
| <input type="checkbox"/> Copertura                | : a falde             |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali     | in laterizio          |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | nell'intercapedine    |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità       | in laterizio          |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni          | in legno              |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni          | tamburati in legno    |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | in ceramica           |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | autonomo              |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario       | normale               |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas             | presente              |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico       | a norma, incassato    |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : assente             |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti           | : impianto di allarme |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura       | : sì                  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili        | : no                  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne         | : intonaco, mattoni   |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani          | : 3                   |
| <input type="checkbox"/> Altro                    | :                     |



- Dimensione**<sup>15</sup>
- Piccola
  - Media
  - Grande
- Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>
- Lato acquirente
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
  - Lato venditore
    - Privato
    - Società
    - Cooperativa
    - Ente
- Forma di mercato**<sup>17</sup>
- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
  - Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
  - Oligopolio<sup>20</sup>
  - Monopolio<sup>21</sup>
  - Monopolio bilaterale<sup>22</sup>
- Filtering**<sup>23</sup>
- Assente
  - Up
  - Down
- Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>
- Recupero<sup>25</sup>
  - Espansione<sup>26</sup>
  - Contrazione<sup>27</sup>
  - Recessione<sup>28</sup>
- Altro**





## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

Trattasi di appartamento in condominio, sito al primo piano, cui si accede da una scala circolare esterna aperta, posta nella corte dell'edificio a C. L'alloggio si compone di un corridoio di ingresso, cucina-soggiorno passanti, che immettono in un corridoio che disbriga due camere da letto ed un bagno. L'alloggio è privo di ripostiglio e di cantina, ed è dotato di un posto macchina scoperto, situato all'esterno dell'edificio

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- Comune Censuario Manerbio
- Tipologia Catasto NCT
- Identificativo foglio 12, mappale 214, subalterni 3 e 12

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: altro appartamento
- Sud: vicolo Castelletto
- Est: corte carraia condominiale
- Ovest: altro appartamento

#### Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore



X Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 5/4/2018

- Criterio di misurazione** X SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda
- SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda
  - SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 94,66

Superficie secondarie

Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	_____	
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	_____	
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Loggiato		_____	_____%
<input type="checkbox"/> Interrato			
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>		
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	<u>15 mq</u> (computato a parte)	_____%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup>	-	
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup>	<u>15</u>	10_ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	_____	_____%
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	_____	_____%

**Superficie commerciale**

**96 mq**



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano primo
- Ascensore<sup>44</sup>
- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_
- N. servizi<sup>45</sup>
- W.c. 1  
 Lavabo 1  
 Bidet 1  
 Doccia 1  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 29

## Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- Presente : Vetustà (anni) 29 \_\_\_\_\_  
 Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato  
 Autonomo
- Alimentazione:
- metano
- gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore  
 biocombustibili  
 teleriscaldamento



Elementi radianti

X radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

X Assente

Se presente indicare se

Totale

Parziale

: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente

: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Elettrico

X Presente

: Vetustà (anni) 29

Assente

Idraulico

X Presente

: Vetustà (anni) 29

Assente

Antifurto

X Presente

: Vetustà (anni) 15

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente

: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Impianto geotermico

Presente

: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

Domotica

Presente

: Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente



**Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>

Minimo<sup>47</sup>

Medio<sup>48</sup>

Massimo<sup>49</sup>

**Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>

Minimo

Medio<sup>48</sup>

**Classe energetica**

Classe C (desunta da atto notaio Zampaglione)

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

Atmosferico  Assente  
 Presente

Acustico  Assente  
 Presente

Elettromagnetico  Assente  
 Presente

Ambientale  Assente  
 Presente



**Esposizione prevalente dell'immobile**<sup>54</sup>      Minimo<sup>55</sup>  
x Medio<sup>56</sup>  
 Massimo<sup>57</sup>

**Luminosità dell'immobile**<sup>58</sup>       Minimo  
X Medio

**Panoramicità dell'immobile**      X Medio

**Funzionalità dell'immobile**      X Minima

**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>       Minimo<sup>71</sup>  
X Medio<sup>72</sup>  
 Massimo<sup>73</sup>

**Altro**



### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia

- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio

Certificato Abitabilità

Presente : nr 6979 del 21/7/1992

Assente

Motivo assenza

Indicare la documentazione visionata: la documentazione sopra indicata

Fonte documentazione visionata: Comune di Manerbio

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 5/4/2018



### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente

Adottato

Convenzione Urbanistica

del 18/5/1989 tra il costruttore (Quarto Stato srl) ed il Comune di Manerbio. Essendo la convenzione di durata ventennale, quanto in essa previsto è oggi privo di validità.

Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Sì se Sì quali

Vincoli paesaggistici

No

Sì se Sì quali

**Altro**





## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 854, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Zenò 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:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

### 3.2 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio 12, Sezione NCT, particella 214

<input type="checkbox"/> Sub. 3	Categoria A2	Classe 7	Consistenza 4 vani	Rendita € 382,18
<input type="checkbox"/> Sub. 12	Categoria C6	Classe 1	Consistenza 13 mq	Rendita € 24,17

Documentazione visionata

X Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web :



Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

23/3/2018

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Angelo Bettoni, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 854, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco,

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile;

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

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

**note**



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : cessione di immobili in esecuzione di obblighi assunti in sede di divorzio
- Notaio :
- Data atto : 10/9/2014
- Repertorio : 100276/33168
- Raccolta :
- Estremi Registrazione : 18/9/2014, Brescia 2, n. 20129 serie IT
- Estremi Trascrizione : 22/9/2014 nn. 30295/20260

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto : compravendita
- Notaio :
- Data atto : 15/12/1999
- Repertorio : 88022
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : 22/12/1999 nn. 47551/29999

- Quota di proprietà       Intera [1/1 ]  
 Parte: indicare la quota [   /   ]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto       No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

- Nuda proprietà       No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



## Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
Sono presenti servitù  
da titolo:  apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si se Si quali
- Pesì  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali

## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero: vi risiede il soggetto esecutato

- Occupato  Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione
- Tipo di contratto
  - €/anno
  - Rata
  - Durata in anni
  - Scadenza contratto
  - Estremi registrazione
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- Sì
  - No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
  - Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 9/5/2018



#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Con convenzione 18/5/1989 del notaio dott. era stata determinata la natura di edilizia economico-popolare del condominio in esame. Ciò comportava anche dei vincoli sulle condizioni economiche degli acquirenti in caso di compravendita. Questo tipo di convenzione ha usualmente durata ventennale, come confermato anche dal Comune di Manerbio, e pertanto le clausole in essa contenute sono da considerarsi ormai scadute.

#### **5. 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.

L'immobile è gravato da atto di concessione a garanzia di mutuo 15/12/1999 n. 88023 a favore di Unicredito Italiano, per l'importo di 150.000.000 lire, con ipoteca di 300.000.000 lire, contro ..., e da verbale di pignoramento 18/9/2017 n. 11177 dell'Ufficiale giudiziario di Brescia, contro ....., con trascrizione 16/10/2017 n. 45455/27678.

#### **6. 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.

Lo scrivente si è recato:

- presso l'immobile il 5/4/2018;
- presso il Comune di Manerbio nella medesima data;
- presso immobilariisti nella medesima data.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”*



### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

nulla

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

nulla

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (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.

X Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (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

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

x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:

a) Listino del 2° semestre 2017 dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati da Probrixia, Borsa immobiliare di Brescia, relativi al comune di Manerbio;

b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, anno 2017, 2° semestre, relative al comune di Manerbio.

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 12, Sezione NCT, particella 214

<input type="checkbox"/>	Sub. 3	Categoria A2	Classe 7	Consistenza 4 vani	Rendita € 382,18
<input type="checkbox"/>	Sub. 12	Categoria C6	Classe 1	Consistenza 13 mq	Rendita € 24,17

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **82.000 €** (diconsi ottantaduemila euro) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **66.000 €** (diconsi sessantaseimila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Brescia al n. 854, 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, sottoscrivendo (con firma digitale) il presente documento

### DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Di non avere alcun interesse verso il bene in questione.





- X Di aver agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Di possedere esperienza e competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile.
- X Di aver ispezionato di persona la proprietà.
- X Che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

**Firmato digitalmente da Angelo Bettoni**

Data del rapporto di valutazione: 9/5/2018

## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Fotografie
4. Convenzione urbanistica
5. Richiesta di abitabilità
6. Planimetrie catastali
7. Visure storiche
8. Visura ipotecaria
9. Valori Omi Manerbio
10. Valori Probrixia Manerbio

