

# 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

Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 169/2019

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott.ssa Agnese Vincenza**

### Anagrafica

Creditore procedente:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Rappresentato dall' Avvocato

**Avv. MARCO ORIZIO**  
con studio in Piazza della Loggia, n. 5  
comune di Brescia cap 25121  
Tel. 030.2408170 - Fax. 030.3758423  
Pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

\*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*  
C.F.: \*\*\*\*\*  
  
\*\*\*\*\*  
Via \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*  
C.F.: \*\*\*\*\*

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato

**Geom. DE CATALDO LUCA**

Via Piazza Conte Treccani degli Alfieri, n. 6

CF DCT LCU 79M17 F471M

Tel 030.9650999

Fax 030.9650999

Mail info@studioagu.com

Pec luca.de.cataldo@geopec.it

Iscritto al :

Collegio dei geometri della provincia di Brescia nr. 4634

Timbro e firma

GEOM. LUCA DE CATALDO  
Is. Azione coll. Geometri di Brescia n° 4634  
I. 3386485452

**Date**

Nomina dell'esperto 20.05.2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 29.05.2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 2.08.2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 11.09.2019

## IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

### LOTTO NR. 1

1) Descrizione sintetica ABITAZIONE SINGOLA

Ubicazione **Bassano Bresciano - Via Giuseppe Mazzini 64**

Il bene è identificato catastalmente nel seguente modo:

**catasto fabbricati del Comune di Bassano Bresciano contraddistinto in mappa al foglio 4 mappale 382, via Giuseppe Mazzini n. 64, categoria A/2, classe 2, vani 9 - R.C. Euro 390,44 graffata con il foglio 4 mappale 398.**

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile no

Più probabile valore in libero mercato €. 168.950,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €. 135.160,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile buono

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 11

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 12

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 14

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 14-15

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

## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

## RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 06/03/2019 emesso dal tribunale di Brescia e notificato il 02/02/2019 contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a favore \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* gravante sull'immobile in oggetto
2. **Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Brescia il 23/10/2009 ai nn. 44678/10165 derivante da ipoteca legale del 20/10/2009 per €. 25.739,00 a garanzia di un debito di € 12.869,50 contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in Milano, la quale elegge domicilio a Brescia in via Cefalonia n. 49, gravante sull'immobile riportato al catasto fabbricati sezione urbana NCT fg. 4 p.lla 382.
3. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 22/03/2007 ai nn. 17305/3621 atto notarile pubblico per notar Cristaldi Giuseppe (Soncino) del 17/03/2007 rep. 40088/5817, per €. 330.000,00 a garanzia di €. 165.000,00 contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a favore \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* gravante sull'immobile in oggetto.

## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....	3
2.	Inquadramento dell'immobile .....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	6
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia - urbanistica .....	10
4.2	Rispondenza catastale .....	12
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	14
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	15
7.	Analisi estimativa .....	15
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	17
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	18
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	19
11.	Bibliografia.....	19

### **1. 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.

- Il 29 maggio 2019 ho fatto il giuramento presso il Tribunale di Brescia, dove ho potuto solo visionare la documentazione.
- L'11 giugno 2019 ho fatto richiesta presso il Comune di Bassano Bresciano per poter accedere ai documenti amministrativi e verificare le autorizzazioni.
- Il 9 luglio 2019, ho preceduto a scaricare la documentazione del Tribunale di Brescia.
- Il 9 luglio 2019 ho eseguito le ricerche catastali: estratto mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco di subalternazione.
- Il 31 luglio 2019 mi sono recato presso il Comune di Bassano Bresciano per verificare se esistevano licenze o autorizzazioni inerenti l'abitazione in oggetto necessarie all'espletamento della perizia.
- Il 31 luglio 2019 dopo aver inviato comunicazione con raccomandata al proprietario, mi sono recato presso l'immobile per effettuare il sopralluogo al fine di rilevare lo stato dei luoghi ma sul posto non si è presentato nessuno.
- Il 1 agosto 2019 ho eseguito il 2° sopralluogo presso l'immobile al fine di: verificare la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto, verificare lo stato di fatto e documentare fotograficamente il bene.
- Successivamente, avendo reperito sufficiente documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato, anche contattando agenzie immobiliari della zona che mi permettesse di conoscere i valori di beni simili, per dimensione, posizione e stato.

## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- X Provincia di Brescia
- X Comune di Bassano Bresciano
- Frazione
- Località
- Quartiere
- X Via Giuseppe Mazzini
- X Civico n. 64

#### Zona urbana periferica

#### Mappa geografica



X Destinazione urbanistica dell'immobile	X	residenziale
X Tipologia immobiliare	X	abitazione singola
X Tipologia edilizia dei fabbricati	X	abitazione piano terra e piano primo
X Tipologia edilizia unità immobiliari	X	abitazione con accessori e corte
X Caratteristiche generali dell'immobile :		
• <b>Struttura in elevazione:</b> muratura tradizionale pilastri in c.a.		
• <b>Solai:</b> latero - cemento		
• <b>Copertura:</b> in muricci e tavelloni		
• <b>Murature perimetrali:</b> poroton cm.30		
• <b>Coibentazioni - isolamenti:</b> assenti		
• <b>Divisori tra unità:</b> muratura in poroton		
• <b>Infissi esterni:</b> finestre in legno munite di tapparelle e contro telaio esterno in alluminio		
• <b>Infissi interni:</b> legno		
• <b>Pavimenti e rivestimenti:</b> pavimento in gres e rivestimento in ceramica		
• <b>Impianto di riscaldamento:</b> presente		
• <b>Impianto sanitario:</b> presente		
• <b>Impianto gas:</b> metano		
• <b>Impianto elettrico:</b> presente		
• <b>Impianto climatizzazione:</b> presente		
• <b>Altri impianti</b>		
• <b>Allaccio fognatura:</b> esistente		
• <b>Fonti rinnovabili:</b> assenti		
• <b>Finiture esterne:</b> intonaco a vista		
• <b>N. totale piani:</b> 2		
• <b>Altro</b>		
X Dimensione	X	grande
X Forma di mercato	X	concorrenza monopolistica
X Filtering	X	assente
X Fase del mercato immobiliare	X	contrazione

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DATO IMMOBILIARE

Trattasi di abitazione singola con pianta rettangolare disposta su due piani fuori terra e situata in zona centrale a 500 mt dal municipio.

E' costituita al piano terra da locali accessori quali: cantina, ripostiglio, wc e autorimessa ; è presente una scala esterna tamponata con serramenti in alluminio, che conduce al piano primo.

Al piano primo vi è l'abitazione con un corridoio centrale che disloca le varie stanze tra cui : la cucina, il soggiorno, quattro camere da letto e un servizio igienico.

Posti all'interno della corte esclusiva ci sono tre locali accessori adibiti a ripostiglio e portico.

I pavimenti sono in ceramica, le porte interne e i serramenti esterni in legno con vetro singolo e con tapparelle , le porte di accesso sono in alluminio. La copertura è in muricci e tavelloni risalente alla data di costruzione.

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti ma non a norma in quanto datati.

#### **Confini**

- X Nord mapp. 426 Via Giuseppe Mazzini
- X Sud mapp. 5
- X Est mapp. 325
- X Ovest mapp. 57

#### **Consistenza**

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

- X Data del sopralluogo 1 agosto 2019

- X Desunto graficamente da:
  - X Planimetria catastale

#### **Criterio di misurazione**

- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

destinazione	superficie	indice mercantile	sup. commerciale
Abitazione	m <sup>2</sup> 130,00	100%	m <sup>2</sup> 130,00
Superfici secondarie:			
Scala ingresso	m <sup>2</sup> 15,00	20 %	m <sup>2</sup> 3,00
Balconi	m <sup>2</sup> 15,00	20 %	m <sup>2</sup> 3,00
Accessori P.T.	m <sup>2</sup> 130,00	50 %	m <sup>2</sup> 65,00
Accessori esterni	m <sup>2</sup> 20,00	20 %	m <sup>2</sup> 4,00
Corte esclusiva	m <sup>2</sup> 275,00	5 %	m <sup>2</sup> 13,75

### Superficie commerciale

 m<sup>2</sup> 218,75

### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

- X **Livello di piano** terra - primo
- X **Ascensore**
  - presente
  - X assente
  - vetustà anni
- X **N. servizi** 2
  - X w.c
  - X lavabo
  - X bidet
  - X doccia
  - vasca
  - X vetustà anni 15
- X **Impianti in dotazione:**
  - X riscaldamento
    - X presente
    - assente
    - X vetustà anni 15
  - centralizzato
  - X autonomo
- X alimentazione
  - X metano
  - gasolio
  - elettrico
  - pompa di calore
  - teleriscaldamento

- |   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| X elementi radianti                     | X radiatori                                |                                       |
|   | <input type="checkbox"/> pavimento         |                                       |
|   | <input type="checkbox"/> aria              |                                       |
| X condizionamento                       | <input type="checkbox"/> presente          |                                       |
|   | X assente                                  | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| X solare termico                        | <input type="checkbox"/> presente          |                                       |
|   | X assente                                  | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| X elettrico                             | X presente                                 |                                       |
|   | <input type="checkbox"/> assente           | X vetustà anni 15                     |
| X idraulico                             | X presente                                 |                                       |
|   | <input type="checkbox"/> assente           | X vetustà anni 15                     |
| X antifurto                             | <input type="checkbox"/> presente          |                                       |
|   | X assente                                  | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| X fotovoltaico                          | <input type="checkbox"/> presente          |                                       |
|   | X assente                                  | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| X geotermico                            | <input type="checkbox"/> presente          |                                       |
|   | X assente                                  | <input type="checkbox"/> vetustà anni |
| X domotica                              | <input type="checkbox"/> presente          |                                       |
|   | X assente                                  |                                       |
| X <b>Manutenzione fabbricato</b>        | <input type="checkbox"/> minimo            |                                       |
|   | X medio                                    |                                       |
|   | <input type="checkbox"/> massimo           |                                       |
| X <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | <input type="checkbox"/> minimo            |                                       |
|   | X medio                                    |                                       |
|   | <input type="checkbox"/> massimo           |                                       |
| X <b>Classe energetica</b>              | <input type="checkbox"/> classe desunta da |                                       |
|   | X non desumibile                           |                                       |

- X Inquinamento**
- X atmosferico X assente
  - X acustico X assente
  - X elettromagnetico X assente
  - X ambientale X assente
- X Esposizione prevalente dell'immobile**
- minimo
  - X medio
  - massimo
- X Luminosità dell'immobile**
- minimo
  - X medio
  - massimo
- X Panoramicità dell'immobile**
- minimo
  - X medio
  - massimo
- X Funzionalità dell'immobile**
- minimo
  - X medio
  - massimo
- X Finiture dell'immobile**
- minimo
  - X medio
  - massimo

## **4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

### **4.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Costruito ante 1967

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### **Titoli autorizzativi esaminati : NON PRESENTI**

- Concessioni edilizie  
 Richiesta agibilità  
 Indicare la documentazione visionata:  
 Fonte documentazione visionata  
 Data verifica urbanistica 31/01/2019

#### **Situazione urbanistica**

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico        | <input checked="" type="checkbox"/> vigente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | <input checked="" type="checkbox"/> no      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input checked="" type="checkbox"/> no      |

#### **Limitazioni urbanistiche**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> no |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> no |

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca , iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la regolarità edilizia rispetto allo stato attuale dell'immobile

la non regolarità edilizia rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:  
tramezzatura nel piano interrato con realizzazione servizio igienico e tamponamento con serramenti in metallo sul balcone del piano primo al fine di ricavare una veranda.

In questa sede, tuttavia, trattandosi di procedura esecutiva, ci possiamo avvalere del art. 46 **comma 5 del DPR 380/2001 che riguarda la Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985** che recita: “ Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Il costo tecnico della pratica edilizia in sanatoria è stimato in €. 2.000,00 comprensivo di tasse mentre il costo della sanzione comunale è pari a €. 1.032,00.

## 4.2 Rispondenza catastale

### Immobile identificato in mappa nel comune di Bassano Bresciano

Foglio 4 particella 382 graffato al fg. 4 particella 398

X categoria A/2 classe 2 consistenza 9 vani Rendita catastale €. 390,44

### Elenco documentazione visionata

- Estratto di mappa, planimetrie catastali, visure catastali storiche.

Data verifica catastale 10.06.2019

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

Il sottoscritto Geometra De Cataldo Luca, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al nr. 4634, 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:

- censito al Catasto terreni del Comune di Bassano Bresciano al foglio 4, mappale 382 graffato al fg. 4 mapp. 398, via G. Mazzini n. 64, categoria A/2, classe 2, vani 9, R.C. €. 390,44

Il costo stimato per regolarizzare la situazione catastale è pari ad €. 450,00 comprensivo di tasse e diritti.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

- Atto di compravendita per notar Cristaldi Giuseppe del 17/03/2007, rep. 40087/5816, trascritto presso la conservatoria di Brescia addì 22/03/2007 ai nn. 17304/10299 con il quale \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F.: \*\*\*\*\* acquistano per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in separazione dei beni, l'immobile riportato al catasto fabbricati sezione urbana NCT al fg. 4 p.lla 382 graffato al fg. 4 p.lla 398 da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e da \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* .

X Quota di proprietà 1/1

Usufrutto no

Nuda proprietà no



2. **Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Brescia il 23/10/2009 ai nn. 44678/10165 derivante da ipoteca legale del 20/10/2009 per €. 25.739,00 a garanzia di un debito di € 12.869,50 contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* , la quale elegge domicilio a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* , gravante sull'immobile riportato al catasto fabbricati sezione urbana NCT fg. 4 p.lla 382.
3. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 22/03/2007 ai nn. 17305/3621 atto notarile pubblico per notar Cristaldi Giuseppe (Soncino) del 17/03/2007 rep. 40088/5817, per €. 330.000,00 a garanzia di €. 165.000,00 contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a favore \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* gravante sull'immobile in oggetto.

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

## 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

NESSUNA

#### Condizioni limitative

NESSUNA

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )

L’attuale valore di mercato dell’immobile 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’HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. \_\_\_\_ 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
- Sintetico - comparativo**

- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
  
- Dei costi

## 8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

### LOTTO N.1

Per quanto concerne l'immobile sito in Bassano Bresciano identificato in mappa al Foglio 4:

- Mapp. 382 cat. A/2 , classe 2, vani 9 R.C. € 390,44 graffato al fg. 4 mapp. 398

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in €. **168.950,00** diconsi Euro centosessantottomilanovecentocinquanta virgola zero zero (**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 €. **135.160,00** diconsi Euro centotrentacinquemilacentosessanta virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili

---

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Geom. De Cataldo Luca, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 4634 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

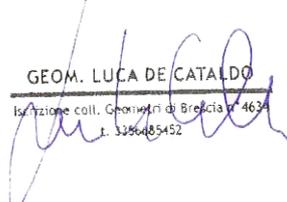
### DICHIARA

- 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 alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 01.08.2019

GEOM. LUCA DE CATALDO  
Iscrizione coll. Geometri di Brescia n° 4634  
P. 3396485452



## **10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni (allegato III)
4. Elaborato fotografico degli interni (allegato IV)
5. Estratto mappa catastale (allegato V)
6. Schede catastali (allegato VI)
7. Visure storiche catastali (allegato VII)
8. **Autorizzazioni edilizie** (allegato VIII)
9. Valori OMI (allegato IX)

## **11. BIBLIOGRAFIA**

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

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

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

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*