

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA LODRINI

Via Colone n. 1/F – 25030 – Castel Mella (BS) – Tel. 030.2681217 – Fax 030.6180586
e-mail: info@studiolodrini.it P.IVA - C.F.:02671320980

Dott. Ing. Innocente Lodrini Dott. Ing. Alessandro Lodrini Dott. Arch. Marco Lodrini

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

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 854 / 2019

Giudice delegato:

DR.SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore precedente:

BANCO BPM S.P.A.

Con sede in Milano
Piazza Filippo Meda n.4
C.f. 09722490969

Rappresentato dall'Avvocato

Andrea Mina

Con Studio in via Solferino n.51
Comune di Brescia
Tel + 39 030-3757596
Fax + 39 030-292421
E-mail andrea@mina.it

Esecutato:

ARCH. LODRINI MARCO

Via Colone 1F
C.F. LDRMRC78B24B157S
Tel 030-2681217
Fax 030-6180586
Mail: marco@studiolodrini.it
Pec: marco.lodrini@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di BRESCIA nr. 2335

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 29-01-2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 04-02-20

Data della consegna del rapporto di valutazione: 17-03-2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 17-04-2020

Identificazione del lotto

Descrizione sintetica: L'abitazione oggetto della perizia si trova al secondo piano di una villetta plurifamiliare collocata dall'interno di un lotto irregolare sito nella zona industriale a est del paese. Gli accessi agli appartamenti si trovano lungo i lati nord-est e sud-ovest. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra ed è dotato di un cortile comune in lato sud-ovest.

Ubicazione: Via Benaco n.111, Bedizzole (BS)

Identificativi catastali: NCT – Foglio 15 – Mapp. 204 - Subb. 16-9-14-15-18

Quota di proprietà: Subb. 16-9 per l'intero Subb. 14-15-18 per la quota di ½.

Le unità immobiliari risultano di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei [REDACTED]
[REDACTED], in regime di separazione dei beni, come da:

- a. Atto di compravendita Notaio Langella Antonio del 09-02-2011, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 22-02-2011 al n.7271 del registro generale e al n. 4410 del registro particolare [REDACTED]
[REDACTED].

Come da relazione notarile allegata (**allegato 05**).

Divisibilità dell'immobile: no.

L'unità immobiliare è unica e indivisibile.

Più probabile valore in libero mercato: **68.000,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta): **55.000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per quanto la metratura dell'immobile sia abbastanza ricercata nel mercato, la posizione, le caratteristiche e le condizioni generali dello stesso potrebbero renderne difficoltosa la vendita.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Sì No se No vedi pagina 10

Conformità catastale Sì No se No vedi pagina 11

Conformità titolarità Sì No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì se sì vedi pagina 12

Spese condominiali arretrate No Sì se sì vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Sì se sì vedi pagina 12

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì se sì vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Sì se sì vedi pagina _____

Condizioni limitative No Sì se sì vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
1.	Audit documentale e Due Diligence	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	9
4.2	Rispondenza catastale	11
4.3	Verifica della titolarità	12
2.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	12
7.	Analisi estimativa	13
8.	Riepilogo dei valori di stima	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	27
11.	Bibliografia	27

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Adempiute le formalità di rito, il C.T.U. iniziava le operazioni peritali contestualmente con l'esame degli atti e il ritiro di copia dei documenti di causa. Successivamente il C.T.U. ha eseguito presso l'ufficio Tecnico Erariale di Brescia, presso la conservatoria dei registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, le indispensabili visure ed accertamenti.

I beni pignorati corrispondono a:

- Immobile in Bedizzole, per la piena proprietà;

Previo avviso fatto recapitare dal custode giudiziario Comm. Valeriano Ravelli tramite lettere raccomandate inviate alla Parte e alla Controparte, in data 18 Febbraio 2020 e 26 Febbraio 2020 il sottoscritto si recava a Bedizzole, in Via Benaco n. 111, ove si trova l'unità immobiliare pignorata, per un sopralluogo e un rilievo planimetrico e fotografico durante il quale è stato possibile eseguire le indagini necessarie.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Bedizzole
- Frazione: /
- Località: /
- Quartiere: /
- Via/Piazza: Via Benaco
- Civico: n. 111

Zona

L'abitazione oggetto della perizia si trova al secondo piano di una villetta plurifamiliare collocata dall'interno di un lotto irregolare sito nella zona industriale a est del paese. Gli accessi agli appartamenti si trovano lungo i lati nord-est e sud-ovest. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra ed è dotato di un cortile comune in lato sud-ovest. Le abitazioni della zona sono anch'esse villette bi-tri-plurifamiliari isolate.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

Il fabbricato è collocato, secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Bedizzole, in zona "B2 – Tessuto residenziale a villini e palazzine" (**allegato 09**).

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 17 (**allegato 10**)

Tipologia immobiliare

Edificio con più unità.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Villetta plurifamiliare.

Tipologia edilizia unità immobiliari

L'immobile è costituito da tre appartamenti, disposti su tre piani fuori terra, senza interrato e con cortile comune.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile risale al 1968, realizzato con struttura composta da muratura in getto e mattoni forati tipo doppio UNI e solaio di copertura, a due falde, in laterocemento. L'appartamento ha ingresso, sia pedonale che carraio, sul lato nord-est.

Dimensione

L'appartamento si sviluppa su un solo piano e ha le dimensioni di circa 110 mq, compresa la porzione di cortile privato al piano terra.

Caratteri domanda e offerta Venditori: in liquidità; compratori: Prima casa

Forma di mercato Concorrenza monopolistica ristretta

Filtering Nullo

Fase del mercato immobiliare Contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto della perizia è un trilocale collocato al secondo piano dell'edificio. L'accesso è consentito da una scala in muratura che permette di raggiungere il piano rialzato, dal quale poi si sviluppa una scala in acciaio che conduce al secondo piano dell'edificio. Queste sono poste sul lato nord-est dell'edificio (Via Benaco). Alla porzione di cortile privato si accede da un cancello carraio e pedonale posto anch'esso lungo il lato nord-est del lotto.

Nel dettaglio, l'appartamento internamente è caratterizzato dai seguenti locali: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere matrimoniali, bagno.

Il tutto come meglio illustrato nelle planimetrie di rilievo indicate. (**allegato 08**)

Note

L'altezza media interna dei locali è circa 2,40 metri, inferiore al valore indicato nelle schede catastali dove compare un'altezza media di 2,60 metri.

Confini

L'abitazione confina a nord con un altro appartamento del complesso, a ovest con uno stabilimento industriale, a sud con un lotto residenziale edificato e a est con la strada Via Benaco.

Per una migliore identificazione del bene e dei confini del terreno su cui sorge il fabbricato si faccia riferimento alla planimetria (**allegato 06**).

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Con l'ausilio di collaboratore

Data del sopralluogo

26-02-2020

Desunto graficamente da:

- 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:

- Soggiorno	(netti)	18,09 mq
- Cucina	(netti)	18,23 mq
- Disimpegno	(netti)	8,51 mq
- Bagno	(netti)	5,87 mq
- Camera	(netti)	18,31 mq
- Camera	(netti)	18,17 mq
TOTALE		87,18 mq

Superficie secondarie (lorde)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Cortile sub. 9_____	m ² 5,20	10 %
Cortile sub. 18_____	m ² 0,40	10 % di metà
Cortile sub. 15_____	m ² 0,20	10 % di metà
Cortile sub. 14_____	m ² 0,20	10 % di metà

Superficie totale (londa) m² 102,40 (appartamento)

Superfici pertinenziali (lorde) m² 6,00 (appartamento)

Superficie commerciale totale

m² **108,40**

Caratteristiche qualitative

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta nella cucina.

I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in ghisa.

I serramenti esterni sono in alluminio, color nero, con vetro singolo; le schermature sono costituite veneziane. Il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro, color nero. Le finestre, esternamente, sono dotate di banchine in marmo.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica in tutta la casa, ad esclusione del soggiorno, dove si trova una moquette color marrone. Esternamente il pavimento del pianerottolo d'ingresso è anch'esso in piastrelle in ceramica, mentre il ballatoio è in acciaio preverniciato.

Nel complesso l'appartamento risulta in buono stato di manutenzione considerate le finiture di basso livello.

Il tutto come illustrato anche dalla documentazione fotografica allegata (**allegato 01- allegato 02**).

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Il fabbricato è stato ristrutturato con le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 353 del 18-08-1988 per opere di trasformazione al piano interrato con cambio di destinazione d'uso, variante distributiva e delle dimensioni planimetriche al piano rialzato e realizzazione nuovo appartamento al piano primo

- D.I.A. n. 12799 del 19-11-2002 per demolizione di scala esistente e formazione di nuova scala per permettere l'accesso a persone con ridotte capacità motorie.

In allegato la documentazione di riferimento visionata presso il Comune di Bedizzole in data 27-02-2020 (**allegato 03-04**).

Situazione, limitazione e vincoli urbanistici

Il fabbricato è collocato, secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Bedizzole, in zona "B2 – Tessuti residenziale a villini e palazzine" (**allegato 09**).

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 17 (**allegato 10**)

Definizioni

Le aree B sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale e con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

In particolare, le aree B2 sono quelle caratterizzate da isolati edificati prevalentemente con tipologie a villino con unità abitative singole o binate.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono altresì ammessi pubblici esercizi, ad eccezione di commercio, attività terziarie e artigianato di servizio.

Sono escluse attività produttive, ad eccezione dell'artigianato di servizio. Sono ammesse attività commerciale di vicinato.

È ammesso il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione della presente variante, anche se in contrasto con quelle indicate, a condizione che risultino compatibili con le aree residenziali in termini di: rumore, scarichi atmosferici, fabbisogno di parcheggi.

Modalità di attuazione:

Titolo abilitativo semplice.

Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 3000.

Sono soggetti pianificazione attuativa gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione su aree (Sf) di estensione superiore a mq 5000.

Il tutto come meglio illustrato nell'estratto delle N.T.A. (**allegato 10**).

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ARCH. LODRINI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli ARCHITETTI DI BRESCIA al nr. 2335, 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 e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edili citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edili citati, per le seguenti motivazioni: la scala che permette l'accesso al piano secondo non è conforme al progetto presentato con la D.I.A. n. 12799 del 09-11-2002.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio _15_____ Sezione _NCT_____ particella _204_____

- Sub. _16_____ categoria _A/2_____ classe _5_____ consistenza _5 VANI_____ Rendita € _387,34_____
- Sub. _9_____ categoria _/______ classe _/______ consistenza _52 MQ_____ Rendita € _/______
- Sub. _14_____ categoria _/______ classe _/______ consistenza _4 MQ_____ Rendita € _/______
- Sub. _15_____ categoria _/______ classe _/______ consistenza _4 MQ_____ Rendita € _/______
- Sub. _18_____ categoria _/______ classe _/______ consistenza _8 MQ_____ Rendita € _/______

Elenco documentazione visionata:

Mappa catastale (**allegato 06**), visure catastali (**allegato 07**).

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 26/02/2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ARCH. LODRINI MARCO, iscritto all'Albo/Ordine degli ARCHITETTI DI BRESCIA al nr. 2335, 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
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: l'altezza media indicata nelle schede catastali è maggiore rispetto a quella rilevata, l'ingresso è nella realtà rientrato rispetto alle murature perimetrali.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Quota di proprietà

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Proprietario

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

A carico dell'acquirente non risultano oneri.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sulle unità immobiliari in oggetto (fg. 15 mapp. 204 subb. 16-9-14-15-18), come indicato nella relazione notarile allegata agli atti (**allegato 03**) gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 22-02-2011 al n. 7272 del registro generale e al n. 1500 del registro particolare a favore Credito Bergamasco S.p.a. con sede in Bergamo, contro [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà dei beni censiti alla Sezione Urbana NCT, foglio 15 particella 204 subb. 16 e 9, nonché la quota di 2/4 dei beni censiti alla Sezione Urbana NCT, foglio 15 particella 204 subb. 14, 15 e 18.

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 04-12-2002 al n. 53935 del registro generale e al n. 33677 del registro particolare a favore Banca Popolare di Cremona Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata con sede in Cremona, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà dei beni censiti alla Sezione Urbana NCT, foglio 15 particella 204 subb. 15 e 18.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 09-12-2019 al n. 54241 del registro generale e al n. 33677 del registro particolare a favore Banco BPM S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà dei beni censiti alla Sezione Urbana NCT, foglio 15 particella 204 subb. 16 e 9, nonché la quota di 2/4 dei beni censiti Sezione Urbana NCT, foglio 15 particella 204 subb. 14, 15 e 18.

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 forzosa 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

Data la difficile reperibilità di atti di compravendita di immobili di queste dimensioni nella zona omogenea si sono prese tre proposte di vendita su siti di agenzie immobiliari

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.

Sì

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. 3 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

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
 Capitalizzazione finanziaria
 Analisi del flusso di cassa scontato

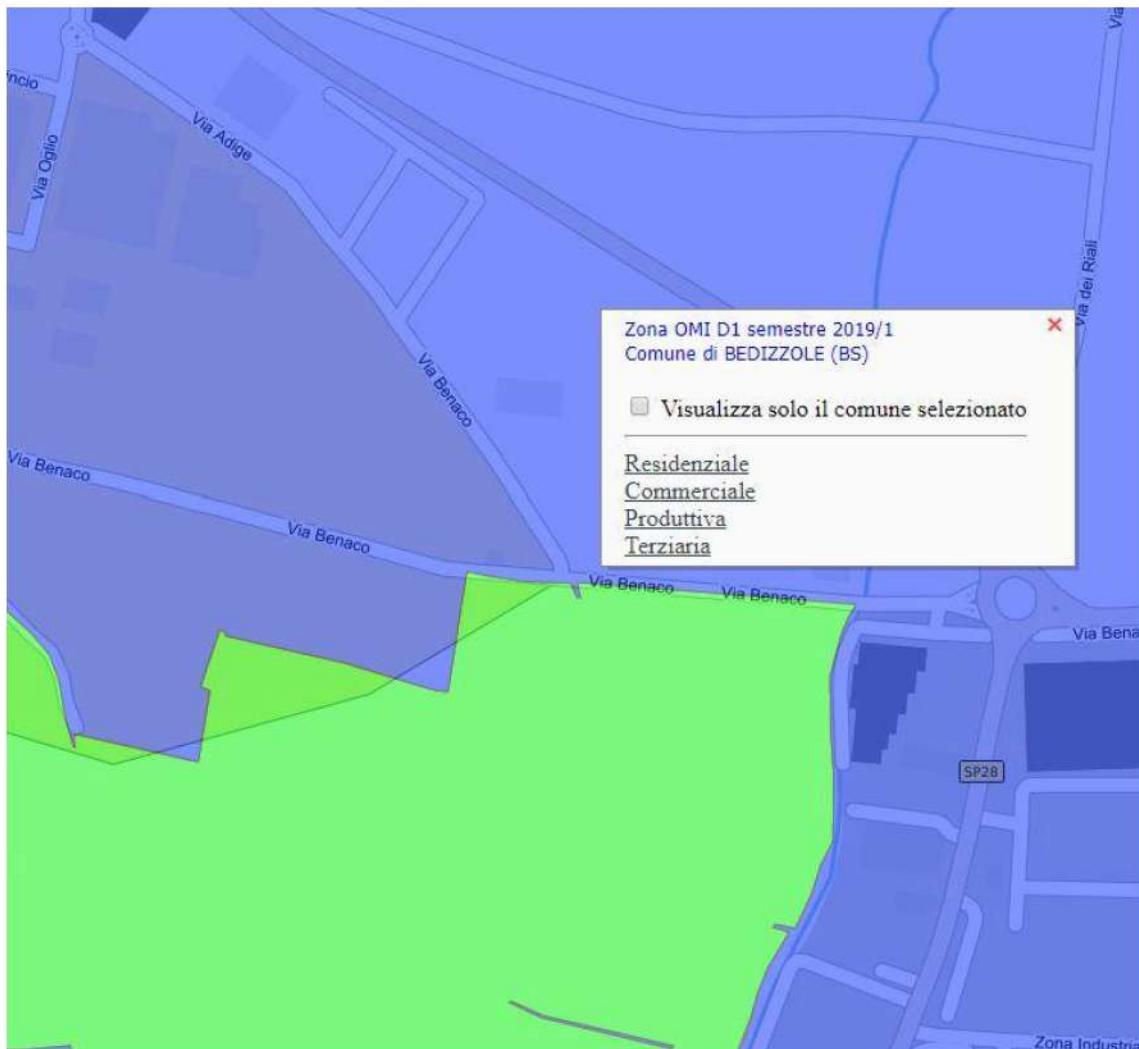
□ Dei costi

La stima del valore dell'immobile oggetto della perizia di stima è stata eseguita secondo il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

Innanzitutto si procede all'analisi del mercato con l'individuazione precisa del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare e di almeno 3 beni dal prezzo reale appartenenti al segmento di mercato del subject. Per gli immobili di prezzo certo e per quello oggetto di valutazione si individuano quindi gli "elements of comparison", ovvero le caratteristiche di comparazione e si costruiscono le tabelle dei dati, in cui vengono riportate le caratteristiche e i dati fondamentali dei diversi immobili. Si procede quindi alla stima dei prezzi marginali (adjustments) e alla costruzione infine della tabella di stima.

L'analisi del mercato consiste in primo luogo nella costruzione del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare. Si definisce come segmento di mercato l'entità economico-estimativa minima di riferimento, non più divisibile e fissata secondo più parametri significativi.

Di seguito si riportano i caratteri individuali del segmento di mercato del subject:



Microzona OMI: D1;

Tipologia prevalente nella zona: ville plurifamiliari;

Destinazione d'uso prevalente: abitativo originario;
Rapporto con altre unità: indipendente.

Caratteri economici prevalenti della zona

Destinazione economica prevalente: secondo mercato;
Taglio unità immobiliari: medio;
Caratteri della domanda: privati;
Caratteri dell'offerta: privati;
Forma del mercato: monopolistico ristretto;
Fase del mercato: contrazione;
Filtering: assente.

Per la costruzione dell'insieme di confronto sono stati utilizzati n.3 prezzi reali di mercato, vale a dire desunti da situazioni di mercato reali. Per i tre immobili di confronto e per il subject sono state individuate le caratteristiche di confronto (elements of comparisation). Le caratteristiche del segmento di mercato sono parametri statici e invariabili che hanno valore per tutti i beni che fanno parte del segmento, mentre le caratteristiche della valutazione sono dati variabili che devono essere presenti e considerati per tutti i beni scelti a fare parte dell'insieme di confronto. Le caratteristiche esaminate possono essere di tipo quantitativo o qualitativo. Le caratteristiche quantitative possono essere: lineari, se la funzione estimativa che le definisce esprime una diretta proporzionalità tra l'aumento della misura e il valore corrispondente della caratteristica o del bene immobiliare, o non lineari, quando nella funzione estimativa che le definisce, a un aumento della misura il corrispondente valore della caratteristica o del bene si dispone secondo una curva di secondo grado. Sono caratteristiche quantitative lineari la data di contratto o dell'offerta e il livello di piano, caratteristiche quantitative non lineari la superficie principale, l'età del fabbricato e caratteristiche qualitative, la manutenzione generale, la qualità architettonica, la luminosità, l'orientamento.

Di seguito si riportano le caratteristiche del bene subject e dei tre beni di confronto:

Caratteristiche del subject

Le caratteristiche estimative del subject sono:

- Superficie commerciale complessiva: 108,40 mq;
- Manutenzione generale: mediocre;
- Estetica generale: sufficiente;
- Luminosità: normale;
- Orientamento: nord;
- Livello di piano: secondo senza ascensore.

Primo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del primo bene dell'insieme di confronto è: € 75.861,00 (codice annuncio: BS1298013)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 119,00 mq;
- Prezzo unitario: 637,00 €/mq
- Manutenzione generale: mediocre;
- Estetica generale: mediocre;
- Luminosità: normale;
- Orientamento prevalente: nord;
- Livello di piano: primo senza ascensore.

Secondo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del secondo bene dell'insieme di confronto è: € 65.000,00 (codice annuncio: bz1644)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 92,00 mq;
- Prezzo unitario: 707,00 €/mq
- Manutenzione generale: mediocre;
- Estetica generale: sufficiente;
- Luminosità: superiore;
- Orientamento prevalente: sud-est;
- Livello di piano: primo senza ascensore.

Terzo bene dell'insieme di confronto

Il prezzo reale di mercato del terzo bene dell'insieme di confronto è: € 75.000,00 (codice annuncio: Lon4140-03)

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: 120,00 mq;
- Prezzo unitario: 625,00 €/mq
- Manutenzione generale: scadente;
- Estetica generale: scadente;
- Luminosità: normale;
- Orientamento prevalente: est;
- Livello di piano: primo senza ascensore.

Una volta definite le caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili di confronto, si procede con il calcolo dei differenziali, ovvero si evidenziano le differenze tra le diverse caratteristiche degli immobili considerati.

Calcolo differenze tra le caratteristiche del subject e quelle dei tre beni dell'insieme:

Differenze superfici

Subject – Immobile 1: -9,80 mq

Subject – Immobile 2: 17,20 mq

Subject – Immobile 3: -10,80 mq

Differenze manutenzione generale

Subject – Immobile 1: p.ti 0,00

Subject – Immobile 2: p.ti 0,00

Subject – Immobile 3: p.ti 1,00

Differenze estetica generale

Subject – Immobile 1: p.ti -1,00

Subject – Immobile 2: p.ti -1,00

Subject – Immobile 3: p.ti 0,00

Differenze luminosità

Subject – Immobile 1: p.ti -1,00

Subject – Immobile 2: p.ti -2,00

Subject – Immobile 3: p.ti -1,00

Differenze orientamento

Subject – Immobile 1: p.ti 1,00

Subject – Immobile 2: p.ti -4,00

Subject – Immobile 3: p.ti -2,00

Differenze livello di piano

Subject – Immobile 1: p.ti 0,00

Subject – Immobile 2: p.ti 0,00

Subject – Immobile 3: p.ti 0,00

Per procedere alla stima per MCA occorre calcolare tutti gli aggiustamenti tra il bene da stimare e i beni che fanno parte dell'insieme di confronto. Gli aggiustamenti sono dati dal prodotto dei differenziali appena determinati per il prezzo marginale della caratteristica analizzata. Occorre quindi determinare per ogni caratteristica per la quale è stato determinato un differenziale rispetto al subject, il prezzo marginale.

Prezzo marginale superfici

Nel caso della caratteristica superficiaria il prezzo marginale è dato dal prezzo unitario medio moltiplicato per il rapporto di posizione. Si definisce rapporto strumentale di posizione il rapporto tra il prezzo marginale di una caratteristica e il suo prezzo unitario medio.

Per calcolare il prezzo marginale si calcola innanzitutto il prezzo unitario della superficie principale P_u , calcolato come il rapporto tra il prezzo di vendita P e la superficie principale medesima S_p :

$$P_u = \frac{P}{S_p}$$

Per i tre beni di confronto, si ottengono quindi tre differenti prezzi unitari. Il rapporto di posizione σ , poiché le curve del prezzo unitario e del prezzo marginale tendono ad avvicinarsi all'aumentare della caratteristica superficiale, si determina tramite un'approssimazione dal rapporto tra il prezzo unitario minimo e il prezzo unitario massimo:

$$\sigma = \frac{P_{umin}}{P_{umax}}$$

Noti il rapporto di posizione e i prezzi unitari dei tre beni di confronto P_{u1} , P_{u2} e P_{u3} , è possibile determinare il prezzo marginale della superficie principale:

$$p'_{spp} = \frac{(P_{u1} + P_{u2} + P_{u3})}{3} \cdot \sigma$$

Per semplificazione, nella pratica, si è soliti adottare il valore minimo dei prezzi unitari dell'insieme di confronto poiché è quello che più si avvicina al prezzo marginale effettivo.

Prezzo marginale livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica di posizione di tipo quantitativa lineare ed assume valori positivi crescenti e proporzionali con il livello di piano medesimo nel caso in cui l'edificio sia dotato di ascensore, mentre assume valori negativi crescenti e proporzionali qualora ne sia sprovvisto. Il saggio di variazione del livello di piano generico che si ha nel confronto tra due beni immobiliari posti a diversi livelli di piano corretti a e b sarà data dalla loro differenza di prezzo rapportata al prezzo del bene posto al livello di piano corretto b:

$$r_{vpp} = \frac{P_{LI \text{ liv } a} - P_{LI \text{ liv } b}}{P_{LI \text{ liv } b}}$$

Il saggio di variazione del livello di piano unitario, vale a dire quello che si manifesta passando da un solo livello di piano corretto superiore a quello inferiore, o viceversa, sarà dato invece da:

$$r_{vup} = \frac{r_{vpp}}{n_a - n_b} = \frac{P_{LI \text{ liv } a} - P_{LI \text{ liv } b}}{P_{LI \text{ liv } b}} \cdot \frac{1}{n_a - n_b}$$

dove:

n_a = livello di piano corretto del bene a;

n_b = livello di piano corretto del bene b.

Noti i saggi di variazione generico e unitario, è possibile ricavare il prezzo dell'immobile posto a livello di piano a e quello posto a livello b dalle seguenti relazioni:

$$P_{LI \text{ liv } a} = P_{LI \text{ liv } b} \cdot \left(\frac{r_{vpp}}{n_a - n_b} + 1 \right) = P_{LI \text{ liv } b} \cdot (r_{vup} + 1)$$

$$P_{LI \text{ liv } b} = \frac{P_{LI \text{ liv } a}}{\left(\frac{r_{upp}}{n_a - n_b} + 1 \right)} = \frac{P_{LI \text{ liv } a}}{(r_{upp} + 1)}$$

Il prezzo marginale del bene posto a livello a è pari al prezzo del bene posto al livello b moltiplicato per il saggio di variazione del livello di piano unitario:

$$P'_{LI \text{ liv } a} = P_{LI \text{ liv } b} \cdot r_{upp}$$

Il prezzo marginale del bene posto a livello b sarà pari al prezzo del bene posto a livello a moltiplicato per uno più il saggio del livello del piano unitario:

$$P'_{LI \text{ liv } b} = P_{LI \text{ liv } a} \cdot (r_{upp} + 1)$$

Un livello di piano superiore avrà un valore sempre linearmente positivo nei confronti della formazione del valore immobiliare solo per gli edifici dotati di ascensore, mentre, per gli edifici privi, avrà un valore positivo solo al primo livello, mentre ai livelli di piano oltre a questo, il prezzo marginale tenderà a scendere linearmente con il crescere progressivo dell'altezza.

Prezzo marginale manutenzione generale

La manutenzione rappresenta una caratteristica qualitativa perché non esiste un'unità specifica che permetta di costruire una scala ordinale discreta o continua. Occorre quindi valutare questa caratteristica costruendo una scala ordinale dove i valori progressivi sono stabiliti a priori per mezzo di intervalli qualitativi detti nomenclatori.

Si stabiliscono pertanto quattro livelli di qualità dello stato di manutenzione generale: scadente, normale, buono e ottimo. Ad ogni livello si da un punteggio che consente così di confrontare ogni bene di confronto, dal punto di vista della manutenzione, con quello oggetto di stima. Per costruire una scala più precisa si costruisce un cluster nel quale si inseriscono un numero di caratteristiche dicotomiche relative allo stato di manutenzione. A seconda della presenza o meno delle caratteristiche elencate nel cluster si definisce quindi il livello di manutenzione dell'immobile. A ogni giudizio si da un valore numerico, partendo da 1 per il giudizio più scadente e proseguendo progressivamente per una sola unità. Ad ogni nomenclatore corrisponde un costo di qualità che può essere espresso attraverso il prezzo complessivo a livello edilizio per realizzare le opere edili necessarie a far passare il bene da un nomenclatore a quello successivo. A tale costo corrisponde il prezzo marginale, in questo caso impropriamente denominato tale. Noto il costo totale si divide quindi questo per il numero di nomenclatori adottati.

Per la determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche estetica e luminosità si procede seguendo un iter analogo.

Prezzo marginale orientamento prevalente

L'orientamento, come la manutenzione generale, rappresenta una caratteristica esclusivamente qualitativa. Si rende quindi necessaria la costruzione di una scala ordinale per qualità. A differenza della manutenzione dove si può fissare un costo per il passaggio di qualità, nell'orientamento non serve

costruire una scala con tanto di nomenclatori che individuano il passaggio da un valore all'altro. Nell'orientamento si ha un passaggio qualitativo in corrispondenza di ogni punto cardinale della rosa dei venti preso in considerazione.

Il saggio di variazione d'orientamento viene quindi determinato da:

$$r_{vuo} = \frac{r_{upo}}{O_a - O_b} = \frac{P_{LI\,oa} - P_{LI\,ob}}{P_{LI\,ob}} \cdot \frac{1}{O_a - O_b}$$

dove:

O_a = punteggio orientamento del bene a;

O_b = punteggio orientamento del bene b.

Di seguito si riporta il calcolo dei prezzi marginali per il caso in esame:

Prezzo marginale superfici

Prezzo unitario immobile 1: 637,00 €/mq

Prezzo unitario immobile 2: 707,00 €/mq

Prezzo unitario immobile 3: 625,00 €/mq

Prezzo marginale superfici: 625,00 €/mq

Prezzo marginale livello di piano

Prezzo marginale livello di piano: 0,00 €/a piano per euro

Prezzo marginale manutenzione generale

Prezzo marginale manutenzione: 43,76 €/a punto per mq

Prezzo marginale estetica generale

Prezzo marginale estetica generale: 21,88 €/a punto per mq

Prezzo marginale luminosità

Prezzo marginale luminosità: 7,66 €/a punto per mq

Prezzo marginale orientamento

Prezzo marginale orientamento: 13,13 €/a punto per mq

Definiti tutti i prezzi marginali e le differenze della misura di ogni caratteristica tra il subject e tutti i beni dell'insieme di confronto, effettuando il prodotto tra queste due quantità si ricava il valore di ogni differenza tra il bene da stimare e ogni bene facente parte dell'insieme di confronto. Si otterrà quindi di quanto il valore del bene dell'insieme di confronto va aumentato o diminuito per ottenere il valore del bene da stimare rispetto a una determinata caratteristica. Per ottenere il prezzo corretto del bene da stimare rispetto ad un bene dell'insieme di confronto sarà poi sufficiente eseguire la somma algebrica di questi valori differenziali.

Il valore di mercato del bene sarà ottenuto attraverso la cosiddetta riconciliazione della stima. Con tale termine si definisce l'operazione di calcolo del prezzo del valore di mercato dal prezzo medio dei prezzi corretti ottenuti confrontando il bene oggetto di stima con ogni bene di confronto.

Di seguito si riporta il calcolo dei prezzi corretti per il caso in oggetto:

Tra subject e immobile 1:

Superfici

Differenza subject/1° Immobile mq -9,80 x

Prezzo marginale superficiario € 625,00/al mq

Totale valore differenza superfici € -6.125,00

Manutenzione generale

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale manutenzione: € 43,76/a punto per mq

Totale valore differenza manutenzione € 0,00

Estetica generale

Differenza subject/1° Immobile p.ti -1,00 x

Prezzo marginale estetica: € 21,88/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € -2.604,00

Luminosità

Differenza subject/1° Immobile p.ti -1,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 7,66/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € -912,00

Orientamento

Differenza subject/1° Immobile p.ti 1,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 13,13/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 1.562,00

Livello di piano

Differenza subject e immobile 1: p.ni 0,00

Prezzo marginale livello di piano: 0,0 €/a piano per euro

Totale valore differenza livello di piano: 0,00 €

Prezzo noto 1° immobile: 75.861,00 €

Prezzo corretto 1° immobile: 67.752,00 €

Tra subject e immobile 2:

Superfici

Differenza subject/2° Immobile mq 17,20 x
Prezzo marginale superficiario € 625,00/al mq
Totale valore differenza superfici € 10.750,00

Manutenzione generale

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 43,76/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 0,00

Estetica generale

Differenza subject/2° Immobile p.ti -1,00 x
Prezzo marginale estetica: € 21,88/a punto per mq
Totale valore differenza estetica € -2.013,00

Luminosità

Differenza subject/2° Immobile p.ti -2,00 x
Prezzo marginale luminosità: € 7,66/a punto per mq
Totale valore differenza luminosità € -1.409,00

Orientamento

Differenza subject/2° Immobile p.ti -4,00 x
Prezzo marginale orientamento: € 13,13/a punto per mq
Totale valore differenza orientamento € -4.832,00

Livello di piano

Differenza subject/2° Immobile p.ni 0,00 x
Prezzo marginale liv. piano: € 0/a piano per euro
Totale valore differenza liv. piano € 0,00

Prezzo noto 2° immobile: 65.000,00 €

Prezzo corretto 2° immobile: 67.109,00 €

Tra subject e immobile 3:

Superfici

Differenza subject/3° Immobile mq -10,80 x
Prezzo marginale superficiario € 625,00/al mq
Totale valore differenza superfici € -6.750,00

Manutenzione generale

Differenza subject/3° Immobile p.ti 1,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 43,76/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 5.251,00

Estetica generale

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale estetica: € 21,88/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € 0,00

Luminosità

Differenza subject/3° Immobile p.ti -1,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 7,66/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € -919,00

Orientamento

Differenza subject/3° Immobile p.ti -2,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 13,13/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € -3.151,00

Livello di piano

Differenza subject/3° Immobile p.ni 0,00 x

Prezzo marginale liv. piano: € 0/a piano per euro

Totale valore differenza liv. piano € 0,00

Prezzo noto 3° immobile: 75.000,00 €

Prezzo corretto 3° immobile: 69.124,00 €

Il valore della porzione di villa quadrifamiliare oggetto di stima è pari alla media dei prezzi corretti dei beni dell'insieme di confronto: 67.995,00 €

arrotondato a € 68.000,00 (euro sessantottomila/00)

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio _15_ Sezione _NCT_ Mappale __204__

- Sub. _16_ categoria _A/2_ classe _5_ consistenza _5 VANI_ Rendita € _387,34_
- Sub. _9_ categoria _/_ classe _/_ consistenza _52 MQ_ Rendita € _/_
- Sub. _14_ categoria _/_ classe _/_ consistenza _4 MQ_ Rendita € _/_
- Sub. _15_ categoria _/_ classe _/_ consistenza _4 MQ_ Rendita € _/_

Sub. 18 categoria ___/___ classe ___/___ consistenza 8 MQ Rendita € ___/___

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 68.000,00** diconsi Euro **sessantottomila/00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 55.000,00** diconsi Euro **cinquantacinquemila/00**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali vialetto pedonale comune e corsello carraio interrato

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. Dichiara di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. LODRINI MARCO

Iscritto all'Ordine/Albo: ARCHITETTI DI BRESCIA al N° 2335

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.
- È 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: 05/03/2020

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Titoli autorizzativi
4. Certificato di agibilità / abitabilità
5. Certificazione notarile
6. Estratto mappa catastale
7. Visure storiche catastali
8. Planimetrie stato di fatto
9. Estratto P.G.T.
10. Estratto N.T.A.

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