

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 85 / 2020

Giudice delegato: **Dr. Stefano Franchioni**

Anagrafica

Creditore procedente:

Banca Valsabbina s.c.p.a.
Con sede in via Molino, 4
Vestone (BS)
C.f. 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Mario Vanzo
Con Studio in via G. Savoldo n. 3
Brescia
C.F. VNZMRA43S13L812E
e-mail mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Avv. Vittorio Vanzo
Con Studio in via G. Savoldo n. 3
Brescia
C.F. VNZVTR79L13D284F
e-mail vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

(...OMISSIS...)



Esperto incaricato

Ing. Mauro Tinti

Via Costituzione 22, 25038 Rovato (BS)

CF TNTMRA54S12B157P

Tel 0307721971

Fax 0307721971

Mail maurotinti@libero.it

Pec mauro.tinti@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1279

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto:	05/05/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	17/06/2020
Data della consegna del rapporto di valutazione:	29/09/2020
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	23/10/2020

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via Benvenuto Cellini n. 15, comune di Roncadelle, provincia di Brescia.

Descrizione sintetica:

L'oggetto della presente stima è un laboratorio artigianale inserito in un complesso industriale composto da 14 unità immobiliari tutte costituite da piano terra, blocco servizi e soppalco; ogni porzione è dotata di ingresso autonomo, alcuni da via Cellini, altri da via dell'artigianato.

La porzione di capannone in oggetto ha l'ingresso su via Cellini dalla quale si accede ad un parcheggio esclusivo ad uso pubblico di superficie di 39 m² e poi, attraverso una recinzione metallica e cancello carrabile elettrico, all'area esterna esclusiva di circa 160 m² utilizzata come parcheggio per le autovetture.



La struttura dell'immobile è del tipo prefabbricato, con pilastri, travi ed elementi di copertura in cemento armato; il laboratorio confina su tre lati con altre unità immobiliari dalle quali è separato tramite muratura composta da blocchi in calcestruzzo non intonacati, medesimo sistema costruttivo della parete di ingresso che si affaccia sul cortile privato e sulla quale si aprono un portone di ingresso al laboratorio e una porta di ingresso all'ufficio al piano terra; in lato sud-ovest è stata ricavata un'apertura nella parete in blocchi di calcestruzzo, composta da un portale in ferro, che permette il collegamento con il laboratorio adiacente, senza serramenti.

Il laboratorio ha una superficie totale di 273 m², è costituito da un'unica campata di pilastri, l'illuminazione naturale è garantita da due strisce di lucernari a soffitto, una per ogni falda della copertura, mentre l'illuminazione artificiale è composta da lampade al neon sospese.

Il pavimento è in cemento e le pareti non sono intonacate; l'impianto elettrico è fuori traccia e non vi è impianto di riscaldamento.

Sul lato opposto rispetto al portone di ingresso, verso nord-ovest, è presente un setto in cemento armato, superiormente completato da lamiera ondulata, che va a creare uno spazio dedicato alla zona lavaggio dei mezzi, caratterizzata da un rivestimento ceramico sia a pavimento che a parete.

A ridosso della parete della zona lavaggio è presente un soppalco rimovibile in acciaio usato come deposito di materiale metallico.

All'interno del laboratorio è presente, a destra dell'ingresso, un blocco servizi e uffici su due piani, costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e pannelli con struttura in alluminio con vetrate soprastanti.

Il blocco servizi è costituito, sia al piano terra che al piano primo, da un ufficio e un bagno con antibagno, con superficie complessiva pari a 25 m² per piano; il piano primo è raggiungibile tramite scala in ferro ad un'unica rampa.

Negli uffici e nei bagni i pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento dei servizi igienici, le porte interne sono in alluminio e il piano primo presenta un controsoffitto con illuminazione da incasso.

Gli uffici sono dotati di impianto di condizionamento dell'aria e il piano primo è riscaldato da ventilconvettori a parete.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

Identificativi catastali

I beni oggetto della presente perizia sono censiti catastalmente come segue:

Comune di Roncadelle - Prov. di Brescia						Catasto Fabbricati		
Sezione urbana	Fg	part.	Sub	Zona cens.	Cat.	classe	Consist.	Rendita
NCT	8	256			C/3	1	348 m ²	€ 916,61



Quota di proprietà

Gli immobili sono di proprietà di:

<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
Comune di Roncadelle	80018470171	Proprietà per l'area
...OMISSIS...	...OMISSIS...	Proprietà superficaria

Divisibilità dell'immobile: l'immobile si presenta allo stato attuale come un unico laboratorio artigianale con un unico accesso dal cortile privato.

Allo stato attuale la divisibilità dell'immobile non sembra plausibile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì Contratto di affitto (vedi allegato)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì Fascia di rispetto linea 15kw

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	12
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	12
4.2	Rispondenza catastale.....	13
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	14
6.	Analisi estimativa.....	15
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	16
8.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	18
10.	Bibliografia.....	18



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il primo approccio alla valutazione dell'immobile oggetto di stima è stato di tipo Catastale, ovvero caratterizzato dalla ricerca delle schede catastali effettuata nel giorno 30 nel mese di giugno 2020 e da un'osservazione dettagliata dei reperti aerofotogrammetrici a disposizione.

Tale prima fase conoscitiva è stata accompagnata da uno studio di tipo cartografico e urbanistico, eseguito in data 2 luglio 2020, in cui si è individuato l'immobile oggetto di stima nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in cui l'immobile è inserito e si sono analizzati vincoli ambientali, urbanistici e le norme tecniche di attuazione per l'ambito territoriale a cui l'immobile appartiene.

In data 30 giugno 2020 si è fatta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, di copia di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto e del titolo di acquisto dello stesso per cui si è avuta risposta il 10 luglio 2020.

In data 1° luglio 2020 si è presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile; tale richiesta è stata evasa il 20 luglio 2020 in via telematica, con l'invio dei documenti inerenti all'ultima pratica edilizia depositata presso il comune, successivamente, in data 24 luglio 2020, è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico per visionare tutte le pratiche relative all'immobile.

Il sopralluogo all'immobile oggetto di stima si è svolto il giorno 22 luglio 2020 e in tale occasione è stato possibile visionare tutti i locali, si è eseguito un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si sono prodotti reperti fotografici di tutte le stanze e si sono rilevate le principali misure geometriche dell'immobile, prendendo nota del grado di finitura e manutenzione e della presenza e qualità di impianti e servizi.

Concluse le fasi necessarie a reperire tutte le informazioni utili alla valutazione, si è proceduto con la fase di stima vera e propria dell'immobile che si è basata sul calcolo delle superfici e delle volumetrie, sulla stima del valore di mercato, sull'analisi dello stato attuale dell'immobile, ma anche sulle potenzialità future dello stesso.

2. Inquadramento dell'immobile

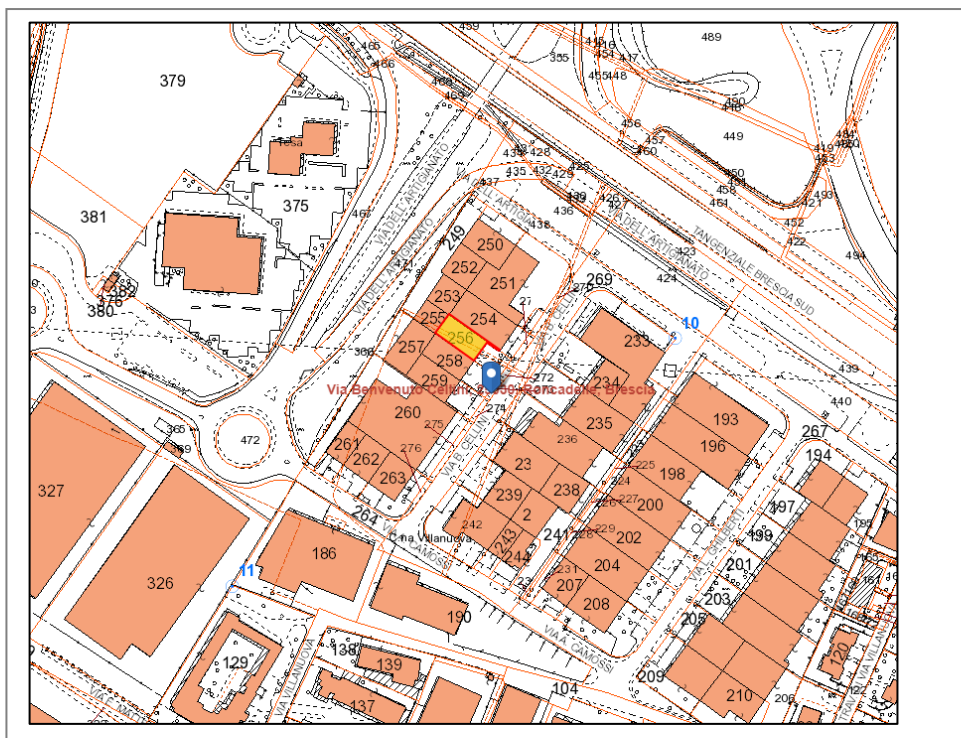
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Roncadelle
- Via Cellini 15



Mappa geografica



Estratto mappa da Provincia di Brescia, Datawarehouse geografico

□ Destinazione urbanistica dell'immobile

Dagli atti dello strumento urbanistico vigente nel Comune dove sono situati gli immobili si evince che il fabbricato è situato nel tessuto urbano consolidato, ambito produttivo polifunzionale – AI attività artigianale/industriale.

□ Tipologia immobiliare

Fabbricato artigianale realizzato nel 1986 e normalmente utilizzato e in buono stato di manutenzione.

□ Tipologia edilizia dei fabbricati

Complesso artigianale composto da 14 unità immobiliari.

□ Tipologia edilizia unità immobiliari

Capannone artigianale tradizionale.

□ Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: pilastri cemento armato prefabbricato

Murature perimetrali: blocchi in calcestruzzo

Infissi esterni: alluminio e vetro

Infissi interni: alluminio

Pavimenti e rivestimenti: ceramica blocco servizi, cemento laboratorio artigianale

Impianto riscaldamento: ventilconvettore piano primo uffici

Impianto gas: assente

Impianto elettrico: fuori traccia

Impianto climatizzazione: presente negli uffici

Altri impianti: no



Allaccio fognatura: si

Fonti rinnovabili: no

Finiture esterne:

N. totale piani: 1 fuori terra e 1 soppalco

Dimensione: l'immobile in oggetto ha dimensioni medie rispetto ad altri laboratori artigianali con la stessa localizzazione, destinazione d'uso e appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Caratteri domanda ed offerta

Lato acquirente: privato

Lato venditore: privato

Forma di mercato

La forma di mercato per l'immobile oggetto di stima è la concorrenza monopolistica ristretta, ovvero esistono numerosi offerenti e pochi compratori e il prodotto è differenziato per localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Il venditore subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

Filtering

- nullo
- up
- down

Fase del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare si trova in una fase di recessione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'oggetto della presente stima è un laboratorio artigianale inserito in un complesso industriale composto da 14 unità immobiliari tutte costituite da piano terra, blocco servizi e soppalco; ogni porzione è dotata di ingresso autonomo, alcuni da via Cellini, altri da via dell'artigianato.

La porzione di capannone in oggetto ha l'ingresso su via Cellini dalla quale si accede ad un parcheggio esclusivo ad uso pubblico di superficie di 40 m² e poi, attraverso una recinzione metallica e cancello carrabile elettrico, all'area esterna esclusiva di circa 160 m² utilizzata come parcheggio per le autovetture.

La struttura dell'immobile è del tipo prefabbricato, con pilastri, travi ed elementi di copertura in cemento armato; il laboratorio confina su tre lati con altre unità immobiliari dalle quali è separato tramite muratura composta da blocchi in calcestruzzo non intonacati, medesimo sistema costruttivo della parete di ingresso che si affaccia sul cortile privato e sulla quale si aprono un portone di ingresso al laboratorio e una porta di ingresso all'ufficio al piano terra; in lato sud-ovest è stata ricavata un'apertura nella parete in blocchi di calcestruzzo, composta da un portale in ferro, che permette il collegamento con il laboratorio adiacente, senza serramenti.



Il laboratorio ha una superficie totale di 273 m², è costituito da un'unica campata di pilastri, l'illuminazione naturale è garantita da due strisce di lucernari a soffitto, una per ogni falda della copertura, mentre l'illuminazione artificiale è composta da lampade al neon sospese.

Il pavimento è in cemento e le pareti non sono intonacate; l'impianto elettrico è fuori traccia e non vi è impianto di riscaldamento.

Sul lato opposto rispetto al portone di ingresso, verso nord-ovest, è presente un setto in cemento armato, superiormente completato da lamiera ondulata, che va a creare uno spazio dedicato alla zona lavaggio dei mezzi, caratterizzata da un rivestimento ceramico sia a pavimento che a parete.

A ridosso della parete della zona lavaggio è presente un soppalco rimovibile in acciaio usato come deposito di materiale metallico.

All'interno del laboratorio è presente, a destra dell'ingresso, un blocco servizi e uffici su due piani, costituito da struttura in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo e pannelli con struttura in alluminio con vetrate soprastanti.

Il blocco servizi è costituito, sia al piano terra che al piano primo, da un ufficio e un bagno con antibagno, con superficie complessiva pari a 25 m² per piano; il piano primo è raggiungibile tramite scala in ferro ad un'unica rampa.

Negli uffici e nei bagni i pavimenti sono in ceramica, così come il rivestimento dei servizi igienici, le porte interne sono in alluminio e il piano primo presenta un controsoffitto con illuminazione da incasso.

Gli uffici sono dotati di impianto di condizionamento dell'aria e il piano primo è riscaldato da ventilconvettori a parete.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: **Roncadelle**
- Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- Identificativo: **foglio 8 mappale 256**

Confini

- Nord-Ovest: altre unità immobiliari
- Nord-Est : altre unità immobiliari
- Sud-Ovest : altre unità immobiliari
- Sud-Est: viabilità comunale

Consistenza

Desunto da rilievo geometrico e graficamente da:

- Planimetria catastale e tavole grafiche concessione edilizia
- Rilievo delle principali misure interne degli edifici

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato secondo quanto desunto da schede catastali e misurazioni effettuate in loco.

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
artigianale	273,00	100%	273,00
uffici a servizio artigianale	50,00	100%	50,00
cortile e parcheggio	200,00	10%	20,00
		TOTALE	343,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: **piano terra**

Ascensore

Presente

Assente

N. servizi

Wc

Lavabo

Bidet

Doccia 1

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente (solo uffici p1)

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento



- Elementi radianti
- radiatori
 - pavimento/soffitto
 - aria
 - altro
- Condizionamento
- Presente (solo uffici p1)
 - Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente
 - Assente
- Elettrico
- Presente
 - Assente
- Idraulico
- Presente
 - Assente
- Antifurto
- Presente
 - Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente
 - Assente
- Impianto geotermico
- Presente
 - Assente
- Domotica
- Presente
 - Assente
- Manutenzione fabbricato**
- Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
- Minimo
 - Medio
 - Massimo



Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- Non desumibile
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi 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

- Minimo
- Medio
- Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Panoramicità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
- Medio
- Massimo



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

Documentazione visionata :

- Convenzione urbanistica 12 febbraio 1987 numero 27207/3230
- Concessione edilizia 432/86/6 del 21 marzo 1987

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Pgt vigente, approvato in data 16/10/2010 con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 67.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: non si evidenziano vincoli urbanistici

Dalla documentazione visionata si evince che:

- **La scala di accesso al piano primo non è stata edificata come approvato nella concessione edilizia;**
- **Tra il laboratorio in oggetto e il laboratorio adiacente è presente un'apertura che permette un collegamento tra i due e tale modifica non è presente nella concessione edilizia;**
- **É stata creata una parete in cemento armato a definire uno spazio dedicato al lavaggio e tale modifica non è presente nella concessione edilizia;**
- **Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roncadelle non è presente la richiesta di certificato di agibilità per il laboratorio in oggetto.**



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa come segue:

Comune di Roncadelle - Prov. di Brescia						Catasto Fabbricati		
Sezione urbana	Fg	part.	Sub	Zona cens.	Cat.	classe	Consist.	Rendita
NCT	8	256			C/3	1	348 m ²	€ 916,61

Documentazione visionata dal sito web dell'agenzia delle entrate: schede catastali, visure catastali.

Date verifica catastale 30/06/2020

Dalle verifiche catastali si evince che:

- **La scala di accesso al piano primo non è stata edificata come rappresentato sulle schede catastali;**
- **Tra il laboratorio in oggetto e il laboratorio adiacente è presente un'apertura che permette un collegamento tra i due e tale modifica non è presente sulle schede catastali;**
- **È stata creata una parete in cemento armato a definire uno spazio dedicato al lavaggio e tale modifica non è presente sulle schede catastali.**

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Diritto di superficie costituito con Convenzione Urbanistica sottoscritta dal comune di Roncadelle in data 12 febbraio 1987, numero 27207/3230 di repertorio Notaio Caliendo, registrato a Brescia il 4 marzo 1987 al numero 1858 e trascritto a Brescia il 10 marzo 1987 ai numeri 6424/4662, della durata di 99 anni.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato : Contratto di locazione registrato presso u.t. di Breno in data 27/02/2018 serie 3t al n. 458



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

L'unità immobiliare in oggetto risulta gravata nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 18 giugno 2010 ai nn. 25522/6454, a garanzia di mutuo fondiario concesso alla società “(...OMISSIS...)” con sede in Roncadelle (BS), con atto in data 11 giugno 2010 n. 98034/32402 di repertorio Notaio Francesco Lesandrelli, a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Vestone (BS), contro (...OMISSIS...), con sede in Roncadelle (BS), capitale 150.000,00 €, somma iscritta 262.500,00 €, durata 10 anni (scadenza 30 giugno 2020), gravante la proprietà superficaria dell'immobile in comune di Roncadelle (BS) censito a NCEU sez. NCT fg. 8 mappale 256 cat. C/3 mq 348.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 settembre 2019 ai nn. 39918/6950, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia in data 7 settembre 2019 n.4467, a favore di BANCA VALSABBINA SCPA con sede in Vestone (BS), contro (...OMISSIS...), con sede in Roncadelle (BS), capitale 55.867,57 €, somma iscritta 90.000 €, gravante la proprietà superficaria dell'immobile in comune di Roncadelle (BS) censito a NCEU sez. NCT fg. 8 mappale 256 cat. C/3 mq 348.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 16 settembre 2019 ai nn. 39918/6951, derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia in data 7 settembre 2019 n.4467, a favore di BANCA VALSABBINA SCPA con sede in Vestone (BS), contro (...OMISSIS...), con sede in Roncadelle (BS), capitale 3.788,12 €, somma iscritta 15.000 €, gravante la proprietà superficaria dell'immobile in comune di Roncadelle (BS) censito a NCEU sez. NCT fg. 8 mappale 256 cat. C/3 mq 348.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 12 febbraio 2020 ai nn. 5642/3596, in forza di verbale notificato in data 16 gennaio 2020 n. 587 Ufficiale Giudiziario di Brescia, a favore di BANCA VALSABBINA SCPA con sede in Vestone (BS), contro (...OMISSIS...), con sede in Roncadelle (BS), gravante la proprietà superficaria dell'immobile in comune di Roncadelle (BS) censito a NCEU sez. NCT fg. 8 mappale 256 cat. C/3 mq 348.



6. 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”**.

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.”

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

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

7. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **190.000,00** (vedasi **analisi estimativa allegato I**).

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.



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Tinti Mauro

Iscritto all'Ordine/Albo: degli ingegneri di Brescia n. 1279

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 29/09/2020

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- I. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
- II. **Elaborati fotografici**
- III. **Schede catastali**
- IV. **Estratto PGT**
- V. **Copia del titolo di acquisto**
- VI. **Copia contratto di affitto**

10. 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



ALLEGATO I

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

1. Premessa

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è il diritto di superficie dell'immobile; il diritto di superficie è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall'articolo 952 e seguenti del Codice Civile, che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui. Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, come nel caso in esame, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.

Il diritto di superficie in essere sull'immobile in oggetto è stato costituito con Convenzione Urbanistica sottoscritta dal comune di Roncadelle in data 12 febbraio 1987, (numero 27207/3230 di repertorio Notaio Caliendo, registrato a Brescia il 4 marzo 1987 al numero 1858 e trascritto a Brescia il 10 marzo 1987 ai numeri 6424/4662) della durata di 99 anni.

Si procederà, quindi, alla stima dell'immobile nella sua completezza e si applicherà poi la formula per calcolare il valore del diritto di superficie.

Data la presenza di recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto congruo procedere con la valutazione del valore di mercato con il metodo del confronto, Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodologia estimativa consente di ricavare il valore di un immobile paragonando le sue caratteristiche tecniche ed economiche con quelle di altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e compravenduti in tempi recenti rispetto alla data di stima.

Il procedimento si basa sul concetto per cui il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui lo ha già determinato per immobili simili, partendo dal presupposto che un compratore non sarebbe disposto a pagare per quell'immobile una cifra più alta rispetto a quella che pagherebbe per uno ad esso equivalente.

Il risultato sarà tanto più verosimile quanto sarà maggiore il numero delle transazioni recenti rilevate, si considera soddisfacente la comparazione con tre o quattro immobili simili.

Una volta compilata la tabella dei dati relativa a tutte le caratteristiche che si intendono prendere in considerazione, in relazione ai vari immobili di paragone e al soggetto della stima, si calcolano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari stesse, che consistono in aggiustamenti del prezzo a cui l'immobile è stato compravenduto.

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di vendita al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; il prezzo marginale, inoltre, sarà nullo nel caso in cui la caratteristica non vari o la sua variazione non produca effetti sul prezzo di vendita.

Una volta completata questa operazione fondamentale è possibile pervenire alla stima vera e propria del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il metodo del Market Comparison Approach si articola, quindi, nelle seguenti fasi, essenziali per un corretto svolgimento del processo di stima:

- l'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- la rilevazione dei dati immobiliari completi degli immobili selezionati come termine di paragone;



- la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare significative per la determinazione degli aggiustamenti al prezzo di vendita;
- la compilazione della tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima;
- l'analisi dei prezzi marginali;
- la redazione della tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

2. Stima del valore di mercato

2.1 Descrizione degli immobili di confronto

Sulla base di quanto rilevato e argomentato nel rapporto di valutazione è possibile individuare, all'interno del segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di stima, tre immobili comparabili, compravenduti nell'arco dei 8 mesi precedenti alla data di stima.

Si riportano di seguito i dati immobiliari principali necessari a caratterizzare correttamente i tre comparabili scelti.

Comparabile A:

Capannone artigianale seminterrato raggiungibile con rampa, con superficie di circa 300mq distribuiti su unica campata e dotato di servizio igienico con antibagno e doccia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Prezzo di compravendita 260.000 €.

Comparabile B:

Laboratorio artigianale con superficie pari a 250 m² ubicato al piano terra di un complesso industriale; l'immobile è dotato di cortile esclusivo con superficie pari a 140 m² ed è in buono stato di manutenzione.

Prezzo di compravendita 210.000 €.

Comparabile C:

Capannone artigianale singolo con superficie pari a 410 m², comprensivo di blocco servizi e ufficio, con area esterna esclusiva di 200 m².

Sufficiente stato di manutenzione.

Prezzo di compravendita 330.000 €.

2.2 Compilazione della tabella dei dati

A seguito di un'accurata scelta delle caratteristiche da considerare, per ogni immobile comparabile e per il soggetto della presente stima immobiliare, si procede alla compilazione della tabella dei dati.

I parametri considerati sono la data di compravendita espressa in mesi antecedenti alla presente stima, il valore della superficie principale espresso in metri quadrati, la superficie del cortile di pertinenza espressa in metri quadrati, il livello del piano a cui si trova l'immobile e lo stato di manutenzione degli immobili.

STATO DI MANUTENZIONE	
1	scarso
2	sufficiente
3	buono
4	ottimo



2.3 Analisi dei prezzi marginali

Per l'analisi dei prezzi marginali si considerano i rapporti mercantili, espressi spontaneamente dal mercato, relativi alle caratteristiche prese in considerazione.

Per quanto riguarda la data il rapporto mercantile è necessario per esprimere l'incremento o decremento dei prezzi nel tempo trascorso dalla compravendita dei comparabili e la data della presente valutazione; si considera poi il rapporto tra la superficie principale e quella del cortile di pertinenza, la variazione del prezzo di vendita in base al livello di piano, il costo della manutenzione per passare da uno stato manutentivo all'altro.

TABELLA DATI				
CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
prezzo totale (PRZ)	€ 260.000,00	€ 210.000,00	€ 330.000,00	
data (DAT)	5	8	3	0
sup.princ. (SUP)	340	250	410	323
cortile (COR)	0	140	200	200
livello di piano (LIV)	-1	0	0	0
stato manutenzione (STM)	3	3	2	3

RAPPORTI MERCANTILI	
INFORMAZIONE	IMPORTO
p (dat)/PRZ	0,01
p (COR)/P (SUP)	0,1
p (LIV)/PRZ	0,005
costo manutenzione	€ 10.000,00

Una volta individuati tali rapporti è possibile calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, ovvero la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo del comparabile in esame per il rapporto fra il rapporto mercantile della data ed i mesi dell'anno. (12)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato da:

$$p(SUP) = \frac{P}{S + \pi_{cor} S_{cor}}$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

S = superficie principale del comparabile in esame;

π_{cor} = rapporto mercantile della superficie cortile/superficie principale;

S_{cor} = superficie del cortile del comparabile in esame.

Si userà per la valutazione il prezzo marginale più basso tra quello dei tre comparabili presi in considerazione, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Il prezzo marginale della superficie del cortile è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavata:

$$p(COR) = p(SUP) * \pi_{cor}$$



Il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile e si calcola diversamente in base alla posizione dell'immobile da valutare rispetto a quella degli immobili di confronto:

- nel caso in cui il comparabile si trovi allo stesso piano o ad un piano inferiore rispetto all'immobile da valutare il prezzo marginale sarà dato da:

$$i. \quad p(LIV) = P * k$$

- nel caso in cui il comparabile si trovi ad un piano superiore rispetto all'immobile da valutare il prezzo marginale sarà dato da:

$$ii. \quad p(LIV) = P * \frac{k}{1+k}$$

Dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

k= rapporto mercantile.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro, come indicato nella tabella dello stato di manutenzione con i relativi nomenclatori.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p (DAT)	216,67	175,00	275,00
p (SUP)	764,71	795,45	767,44
p (COR)	76,47	76,47	76,47
p (LIV)	1293,53	1050,00	1650,00
p (STM)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00

2.4 Tabella di valutazione e valore di stima

In base ai prezzi marginali calcolati è ora possibile compilare la tabella di valutazione dove, per ogni caratteristica presa in considerazione, si ricaveranno gli aggiustamenti al prezzo iniziale di vendita dei tre comparabili.

Per ogni caratteristica si sottrarrà alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola poi per il prezzo marginale corrispondente; in questo modo, sommando e sottraendo i valori ricavati, sarà possibile calcolare i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati.

TABELLA DI VALUTAZIONE			
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	COMP. C
prezzo	€ 260.000,00	€ 210.000,00	€ 330.000,00
data	-€ 1.083,33	-€ 1.400,00	-€ 825,00
sup. principale	-€ 13.000,00	€ 55.823,53	-€ 66.529,41
cortile	€ 15.294,12	€ 4.588,24	€ -
livello di piano	€ 1.293,53	€ -	€ -
stato di manutenzione	€ -	€ -	€ 10.000,00
prezzi corretti	€ 262.504,32	€ 269.011,76	€ 272.645,59

Un test di verifica utile a controllare l'attendibilità dei prezzi corretti così calcolati si basa sul calcolo della divergenza percentuale assoluta D, che deve risultare inferiore al 5%:



$$D = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} * 100 < 5\%$$

$$D = \frac{272.645,59 - 262.504,32}{262.504,32} * 100 = 3,86 \%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$V = \frac{262.504,32 + 269.011,76 + 272.645,59}{3} = 268.053,89 \text{ €}$$

Calcolando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima secondo i rapporti mercantili sopra considerati si ottiene un valore di:

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
artigianale	273,00	100%	273,00
uffici a servizio artigianale	50,00	100%	50,00
cortile e parcheggio	200,00	10%	20,00
		TOTALE	343,00

Il valore dell'immobile, stimato con il metodo del Market Comparison Approach, equivale a 781,50 €/m² di superficie commerciale.

Tale valore è in linea rispetto a quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto per un immobile civile, in stato conservativo normale, considera un minimo di 720,00 €/m² e un massimo di 870,00 €/m².

2.5 Calcolo del valore del diritto di superficie

La formula applicabile per il calcolo del diritto di superficie è:

$$K = Va * (q^n - 1)/q^n$$

Va = valore in piena proprietà

q = 1+r

r = saggio di capitalizzazione

n = durata del diritto di superficie

Per determinare il valore del diritto di superficie alla data della presente stima è necessario tenere in considerazione quanti anni mancano alla scadenza del diritto di superficie, ovvero: 99 anni – 33 anni (già trascorsi dalla stipula della convenzione) = 66 anni residui.

La formula da applicare risulta essere:

$$K = Va * (q^{m-n} - 1)/q^{m-n}$$

con m-n = anni residui di durata del diritto di superficie.

Il saggio di capitalizzazione indica il rendimento netto di un investimento di capitale su un immobile; il valore medio ordinario attendibile dal capitale investito nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica, al netto delle spese di manutenzione, spese di amministrazione, spese di assicurazione, costi vari a carico della proprietà e oneri tributari, si assume pari a 2%.



Risulta quindi:

$$V = 268.053,89 \text{ €} * (1,02^{(66)} - 1) / 1,02^{(66)} = \mathbf{195.508,34 \text{ €}}$$

3. Deprezamenti

A fronte delle verifiche edilizie e catastali si sono riscontrate le seguenti difformità:

- La scala di accesso al piano primo non è stata edificata come approvato nella concessione edilizia e come rappresentato nelle schede catastali;
- Tra il laboratorio in oggetto e il laboratorio adiacente è presente un'apertura che permette un collegamento tra i due e tale modifica non è presente né nella concessione edilizia né sulle schede catastali;
- È stata creata una parete in cemento armato a definire uno spazio dedicato al lavaggio e tale modifica non è presente né nella concessione edilizia né sulle schede catastali;
- Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roncadelle non è presente la richiesta di certificato di agibilità per il laboratorio in oggetto.

Si stimano i costi necessari per l'ottenimento della conformità edilizio-catastale e per concludere il corretto iter per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile in **5.500 €**.

A fronte di tale verifica si deprezza il valore dell'immobile a **190.000,00 €**.

3. Stima del canone di locazione

Secondo quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per un immobile situato nella zona presa in considerazione si può considerare un valore locativo che varia da un minimo di 4,3 €/m² per ogni mese a 5,2 €/m² per mese.

Prese in considerazione le caratteristiche riportate nel presente rapporto di valutazione si ritiene congruo considerare per l'immobile oggetto di stima un valore pari a 4,30 €/m² per mese; data la superficie commerciale di 343,00 m² si stima il valore locativo dell'immobile in 1.475,00 €/mese, pari a 17.700 €/annui.

Il contratto di locazione in essere, registrato presso U.T. di Breno in data 27/02/2018 serie 3t al n. 458, ha durata 6 anni fino al 31.01.2024, il canone di locazione annuo è stabilito in 24.000 € + iva e si riferisce non solo al mappale 256 del foglio 8 del catasto fabbricati del comune di Roncadelle, oggetto di stima, ma anche al limitrofo mappale 258 del foglio 8 catasto fabbricati del comune di Roncadelle.

Dal confronto delle planimetrie di cui alle pratiche edilizie visionate con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roncadelle nonché dal confronto delle rendite catastali dei due immobili, così come riportato sul contratto di locazione, si evince che la superficie delle due unità immobiliari è molto simile; a fronte di queste considerazioni e tenuto conto del fatto che gli immobili hanno lo stesso sistema costruttivo nonché lo stesso grado di finitura e stessa vetustà, si ritiene plausibile considerare che il canone di locazione in essere sia da ripartire in eguale misura per ognuno di essi, risultando quindi pari a 12.000,00 €/annui.

Si rileva, quindi, che il canone di locazione attualmente in essere è più basso di quello calcolato nella presente perizia pari a 17.700,00 €/annui.



ALLEGATO II

Elaborati fotografici



Figura 1: vista esterna



Figura 2: vista interna laboratorio





Figura 3: vista interna laboratorio



Figura 4: vista blocco uffici





Figura 5: vista ufficio piano terra



Figura 6: vista ufficio piano terra





Figura 7: vista servizi piano terra



Figura 8: vista servizi piano primo





Figura 9: vista ufficio piano primo



Figura 10: vista ufficio piano primo





Figura 11: vista apertura (non autorizzata) verso u.i. adiacente



Figura 12: vista area lavaggio





Figura 13: vista cortile esclusivo



Figura 14: vista parcheggio esclusivo



ALLEGATO III
Schede catastali



Data presentazione: 06/03/1989 - Data: 30/06/2020 - n. T110066 - Richiedente: TNTMRA54S12B157P

MODULARIO F. ng. n. 487

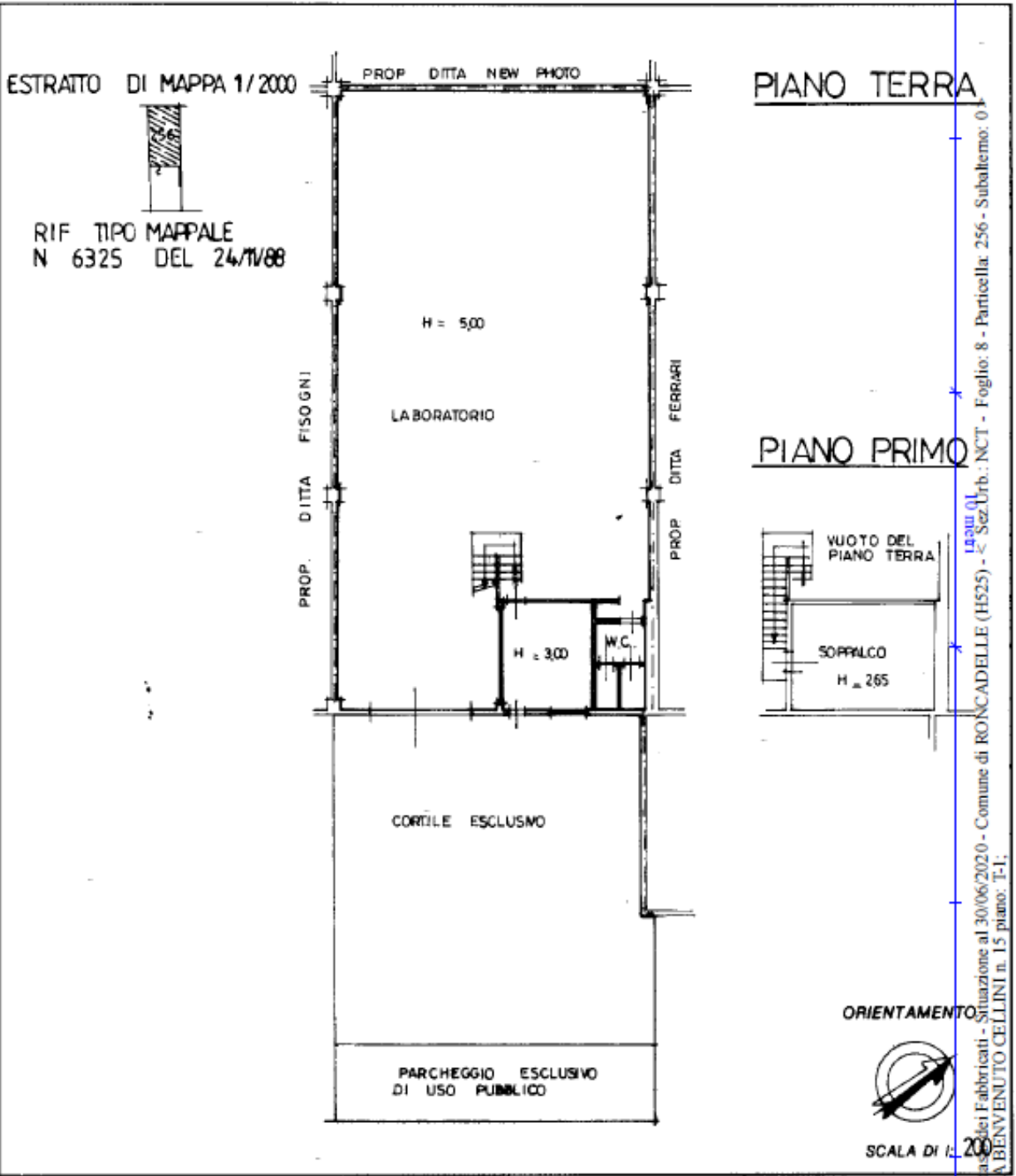
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RONCADELLE** via **CELLINI** civ. **15**

MOD. **BN** (CEU)

LIRE **250**



Catasto del Fabbricati - Situazione al 30/06/2020 - Comune di RONCADELLE (HS25) - Sez. Urb. NCT - Foglio: 8 - Particellar. 256 - Subalterno: 0 - VIA BENVENUTO CELLINI n. 15 piano: T-1.

Ultima planimetria in atti

Declarazione di N.C.

Compilata dal **GEOMETRA BARONI FRANCESCO**

Stampa del catastale

Data presentazione: 06/03/1989 - Data: 30/06/2020 - n. T110066 - Richiedente: TNTMRA54S12B157P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. n. **250** sub. **15**

della provincia di **BRESCIA** n. **27451E**

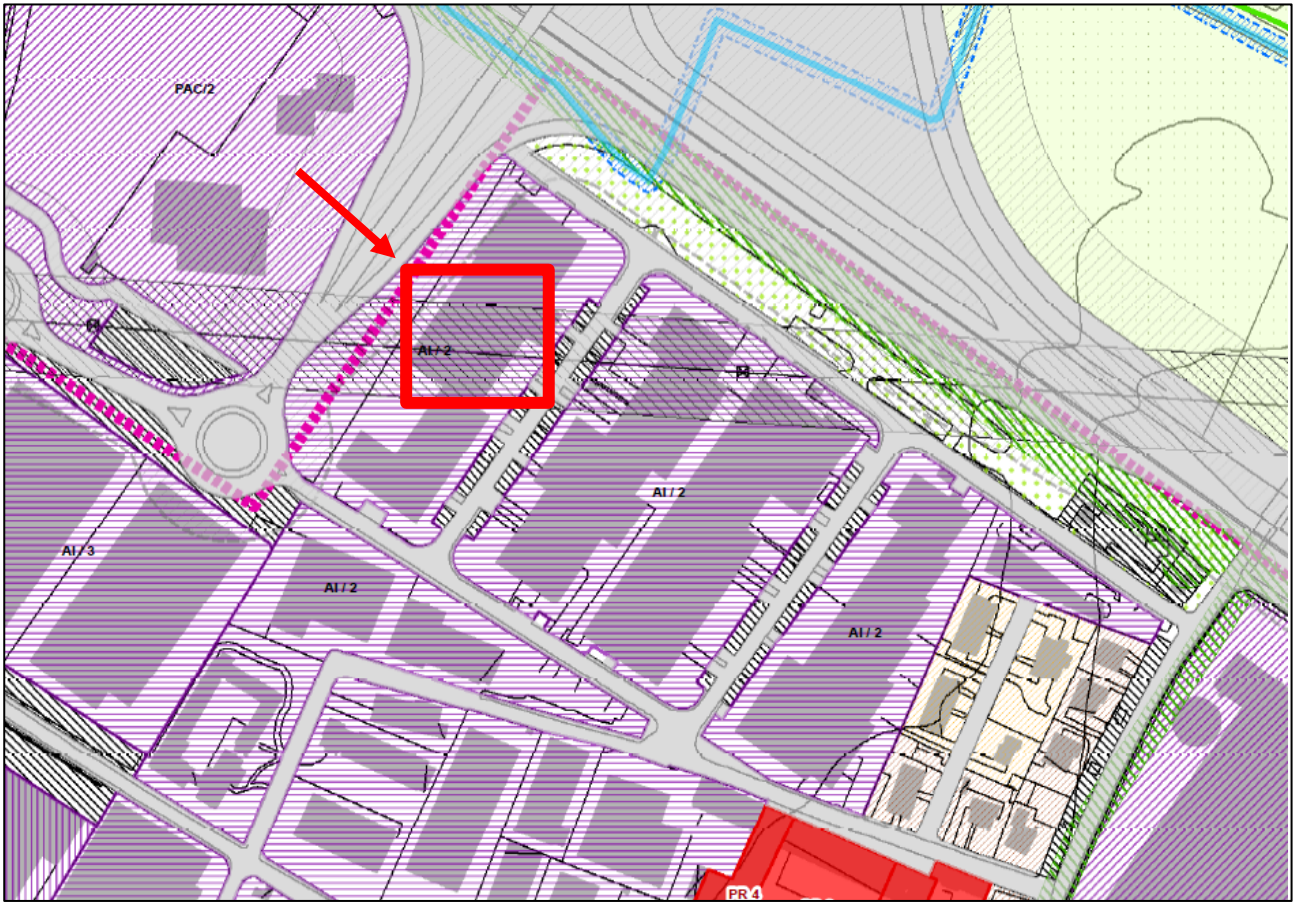
data **16/11/88** Firma *[Firma]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

4636

Firmato Da: TINTI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2505c80a44abb0bd3a6499b279af742

ALLEGATO IV Estratto PGT



TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI

- Servizi convenzionati in PAC, esterni al comparto - PAC2
- Servizi convenzionati in PAC, esterni al comparto - PAC1
- AI - attività artigianale/industriale**
- C - attività commerciali
- M - attività miste
- PAC - piani attuativi in corso

SISTEMA DEI VINCOLI

VINCOLI IGIENICO SANITARI

- Fascia di rispetto del depuratore
- Fascia di rispetto dei metanodotti
- Fascia di rispetto alta tensione (22 metri)
- Fascia di rispetto linea 15 Kv (10 m)**
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile - 10 m
- Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile
- Zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile in corso di approvazione
- Sito non contaminato con prescrizioni



ALLEGATO V
Copia titolo di acquisto

(...OMISSIS...)



ALLEGATO VI
Copia contratto affitto

(...OMISSIS...)

