

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. 611 / 2018

Giudice delegato: **Dott. Simonetta Bruno**

Anagrafica

Creditore procedente:

Unione di banche italiane s.p.a.
Con sede legale in piazza Vittorio Veneto n. 8
Bergamo
C.f. 03053920165

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo Iolita
C.F. LTIMSM52M09H598Y
Via Malta, n. 7/C - torre Kennedy
25121 Brescia
Tel 0307701683
E mail massimo.iolita@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: 23/08/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 18/10/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 01/02/2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08/03/2019

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via Sant'Angela Merici n.3, comune di Chiari (Bs), provincia di Brescia.

Descrizione sintetica:

L'oggetto della presente stima è un appartamento quadrilocale di 90 m² situato al piano primo di un fabbricato residenziale a sei piani fuori terra e un box auto in autorimessa condominiale al piano interrato con superficie pari a 32 m².

La palazzina in oggetto è compresa in un complesso di 4 edifici uguali.

L'appartamento è composto da:

- Cucina abitabile,
- soggiorno,



- due camere da letto,
- servizio igienico.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite vano scala comune che serve tutti gli appartamenti della palazzina ed è dotato di ascensore.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno verniciato e vetrocamera con tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia autonoma a gas metano e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta sufficiente.

Identificativi catastali

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

Comune di Chiari - Prov. di Brescia						Catasto Fabbricati		
Sezione urbana	Fg	part.	Sub	Zona cens.	Cat.	classe	Consist.	Rendita
NCT	16	201	8	U	A/2	3	5 vani	€ 451,90
NCT	16	205	29	U	C/6	3	30 m ²	€ 92,96

Quota di proprietà

Gli immobili sono di proprietà di:

<i>DATI ANAGRAFICI</i>	<i>CODICE FISCALE</i>	<i>DIRITTI E ONERI REALI</i>
...OMISSIS...	...OMISSIS...	Proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: la proprietà degli immobili oggetto di stima è di ...OMISSIS...

Divisibilità dell'immobile: l'immobile si presenta allo stato attuale come un unico appartamento con un unico accesso dalla scala comune.

Allo stato attuale, la divisibilità dell'immobile non sembra possibile.

Più probabile valore: € 100.350,50

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale Sì No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Sì

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Sì



Indice

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



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 24 nel mese di Ottobre 2018 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 05 novembre 2018, 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.

Il sopralluogo è stato programmato per il giorno 13 Dicembre 2018 e in tale occasione sono stati visitati gli immobili oggetto della presente stima, 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'appartamento, prendendo nota del grado di finitura e manutenzione e della presenza e qualità di impianti e servizi.

In data 24 Ottobre 2018 si è fatta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari, 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 negativa il 29 Ottobre 2018.

In data 17 Dicembre 2018 si è acquisita copia dell'atto di compravendita.

In data 18 Dicembre 2018 si è richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiari per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile; in data 25 Gennaio 2019 si sono potute visionare le pratiche relative ai titoli autorizzativi per la costruzione dell'edificio.

In data 16 Gennaio 2019 si è fatta richiesta presso l'amministratore condominiale del complesso residenziale nel quale è inserito l'immobile oggetto di stima per valutare eventuali spese condominiali insolute ed eventuali cause in corso attive o passive.

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.



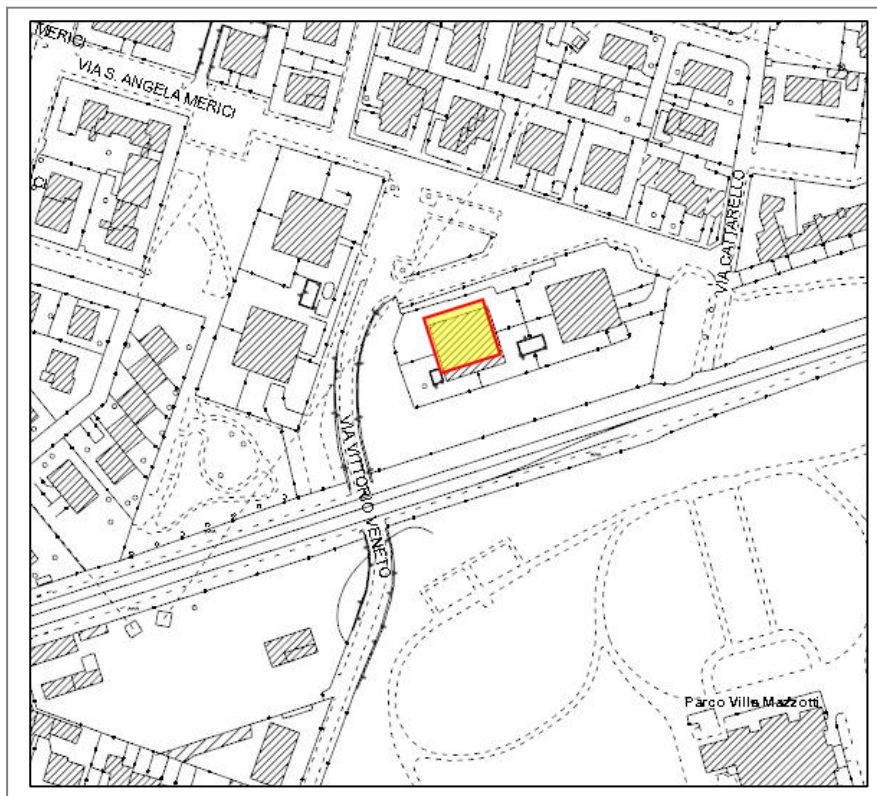
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Chiari
- Via Sant'Angela Merici n.3

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 in ambiti residenziali ad alta densità.

Tipologia immobiliare

Fabbricato usato, ovvero realizzato da più di 10 anni e normalmente utilizzato e in sufficiente stato di manutenzione.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Appartamento al piano primo di fabbricato residenziale a sei piani fuori terra più interrato.



Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento quadrilocale in edificio residenziale.

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione: cemento armato

Solai: latero-cemento

Murature perimetrali: laterizio

Infissi esterni: legno verniciato e vetrocamera

Infissi interni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto riscaldamento: radiatori in ghisa, caldaia autonoma

Impianto gas: metano

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto climatizzazione: assente

Altri impianti: no

Allaccio fognatura: si

Fonti rinnovabili: no

Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiatura

N. totale piani: 6 fuori terra e 1 interrato

Dimensione: l'immobile in oggetto ha dimensioni grandi rispetto ad altri quadrilocali 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 appartamento quadrilocale di 90 m² situato al piano primo di un fabbricato residenziale a sei piani fuori terra e un box auto in autorimessa condominiale al piano interrato con superficie pari a 32 m².

La palazzina in oggetto è compresa in un complesso di 4 edifici uguali.

L'appartamento è composto da:

- Cucina abitabile,
- soggiorno,
- due camere da letto,
- servizio igienico.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite vano scala comune che serve tutti gli appartamenti della palazzina ed è dotato di ascensore.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno verniciato e vetrocamera con tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia autonoma a gas metano e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta sufficiente.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: **Chiari**
- Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- Identificativo: **foglio 16 mappale 201 sub 8**
foglio 16 mappale 205 sub 29

Confini

- Nord: facciata libera su corte comune
- Sud : altre unità immobiliari
- Est : altre unità immobiliari
- Ovest: facciata libera su corte comune

Consistenza

Desunto da rilievo geometrico e graficamente da:

- Planimetria catastale
- 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
residenziale	90,00	100%	90,00
balconi	20,00	25%	5,00
autorimessa	32,00	55%	17,60
TOTALE			112,60

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano: **piano primo**

Ascensore

Presente

Assente

N. servizi

Wc 1

Lavabo 1

Bidet 1

Doccia 1

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia 1

Vasca con idromassaggio

Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

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
 - 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 :

- C.E. 07/07/1989 registrata al n. 124 reg.costr.
- Variante del 11/05/1990 registrata al n. 29 reg. costr.
- C.E. 27/10/1989 registrata al n. 81 reg.costr.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: Pgt vigente, approvato in data 26/04/2017 con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 26.

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: non si evidenziano vincoli urbanistici

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa come segue:

Comune di Chiari - Prov. di Brescia						Catasto Fabbricati		
Sezione urbana	Fg	part.	Sub	Zona cens.	Cat.	classe	Consist.	Rendita
NCT	16	201	8	U	A/2	3	5 vani	€ 451,90
NCT	16	205	29	U	C/6	3	30 m ²	€ 92,96

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

Date verifica catastale 24/10/2018

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza



Quota di proprietà

Usufrutto:

Nuda proprietà:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato : abitazione dell' esecutato

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

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

- Iscrizioni:

ipoteca volontaria in data 17 settembre 2007 ai nn.ri 50110/12839 a favore del Banco di Brescia San Paolo CAB s.p.a., con sede in Brescia, per euro 320.000,00.

- Trascrizioni:

convenzione relativa al piano di lottizzazione stipulata tra la società FINCHIARI S.R.L. ed il Comune di Chiari con atto in data 23 aprile 1987 n.ro 23616 di repertorio Notaio Sandro Agelini, registrato a Brescia il 12 maggio 1987 al n.ro 3873, ivi trascritto il 12 maggio 1987 ai nn.ri 12380/8669.

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 € **100.350,50** (vedasi analisi **estimativa allegato I**).

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 3,1 €/m² x mese a 4,5 €/m² x 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 3,10 €/m² x mese; data la superficie commerciale di 112,60 m² si stima il valore locativo dell'immobile in 349,06 €/mese.

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 practise 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: 01/02/2019

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. **Bilancio individuale spese condominiali**

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

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:

Quadrilocale di 105 m² situato al piano primo, composto da soggiorno con balcone, cucina abitabile, camera matrimoniale, camera singola e un bagno.

Al piano terra è dotato di autorimessa e piccolo cortile privato; lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

Prezzo di compravendita 116.000 €.

Comparabile B:

Quadrilocale con superficie pari a 118 m² ubicato al piano terra di un complesso residenziale; l'appartamento è composto da soggiorno con piano cottura e terrazza, camera matrimoniale, due camere singole, un bagno ed è in ottimo stato di manutenzione.

Dotato di ampia autorimessa nell'interrato.

Prezzo di compravendita 139.000 €.

Comparabile C:

Trilocale posto al piano secondo di complesso residenziale con superficie totale di 100 m². L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura e balcone, camera matrimoniale, camera singola e bagno;

Buono stato di manutenzione.

Prezzo di compravendita 106.000 €.

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, la superficie delle cantine e delle autorimesse 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 dei balconi,



delle autorimesse e delle cantine 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)	€ 116.000,00	€ 139.000,00	€ 106.000,00	
data (DAT)	4	8	3	0
sup.princ. (SUP)	105	118	100	90
autorimessa (AUT)	15	20	0	32
cortile (COR)	30	0	0	0
livello di piano (LIV)	1	0	2	1
stato manutenzione (STM)	3	4	3	2
balconi (BAL)	8	10	12	20

RAPPORTI MERCANTILI	
INFORMAZIONE	IMPORTO
p (dat)/PRZ	0,01
p (COR)/P (SUP)	0,1
p (AUT)/ p (SUP)	0,55
p (LIV)/PRZ	0,005
costo manutenzione	€ 10.000,00
P(BAL)/P(SUP)	0,25

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:

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

dove :

P = prezzo del comparabile in esame;

S = superficie principale del comparabile in esame;

π_{aut} = rapporto mercantile della superficie autorimessa/superficie principale;

S_{aut} = superficie dell'autorimessa di pertinenza del comparabile in esame.

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

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

π_{bal} = rapporto mercantile della superficie balconi/superficie principale;

S_{bal} = superficie dei balconi 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 dei balconi e delle autorimesse è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavata:

$$p(AUT) = p(SUP) * \pi_{aut}$$

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



$$p(\text{BAL}) = p(\text{SUP}) * \pi_{bal}$$

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:

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

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

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

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)	96,67	115,83	88,33
p (SUP)	980,97	1057,03	1029,13
p (AUT)	539,53	539,53	539,53
p (COR)	98,10	98,10	98,10
p (LIV)	577,11	695,00	530,00
p (STM)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p (BAL)	245,24	245,24	245,24

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	€ 116.000,00	€ 139.000,00	€ 106.000,00
data	-€ 386,67	-€ 926,67	-€ 265,00
sup. principale	-€ 14.714,59	-€ 27.467,23	-€ 9.809,73
autorimessa	€ 9.172,09	€ 6.474,42	€ 17.265,12
cortile	-€ 2.942,92	€ -	€ -
livello di piano	€ -	€ 695,00	-€ 530,00
stato di manutenzione	-€ 10.000,00	-€ 20.000,00	-€ 10.000,00
balconi	€ 2.942,92	€ 2.452,43	€ 1.961,95
prezzi corretti	€ 100.070,84	€ 100.227,95	€ 104.622,34

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%:

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

$$D = \frac{104.622,34 - 100.070,84}{100.070,84} * 100 = 4,55 \%$$

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

$$V = \frac{100.070,84 + 100.227,95 + 104.622,34}{3} = 101.640,38 \text{ €}$$

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
residenziale	90,00	100%	90,00
autorimessa	32,00	55%	17,60
balconi	20,00	25%	5,00
		TOTALE	112,60

Il valore dell'immobile, stimato con il metodo del Market Comparison Approach, equivale a 902,67 €/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 di tipo economico, in stato conservativo normale, considera un minimo di 900,00 €/m² e un massimo di 1.250,00 €/m².

3. Deprezzamenti

Si è fatto richiesta presso l'amministratore condominiale del complesso residenziale nel quale è inserito l'immobile oggetto di stima per valutare eventuali spese condominiali insolute ed eventuali cause in corso attive o passive.

Da tale richiesta è emerso che l'appartamento in oggetto ha un saldo passivo di **1.289,88 €**.

A fronte di tale verifica si deprezza il valore dell'immobile a **100.350,50 €**.



ALLEGATO II

Elaborati fotografici



Figura 1: vista esterna appartamento



Figura 2: vista soggiorno





Figura 3: vista cucina



Figura 4: vista camera da letto





Figura 5: vista seconda camera da letto



Figura 6: vista bagno



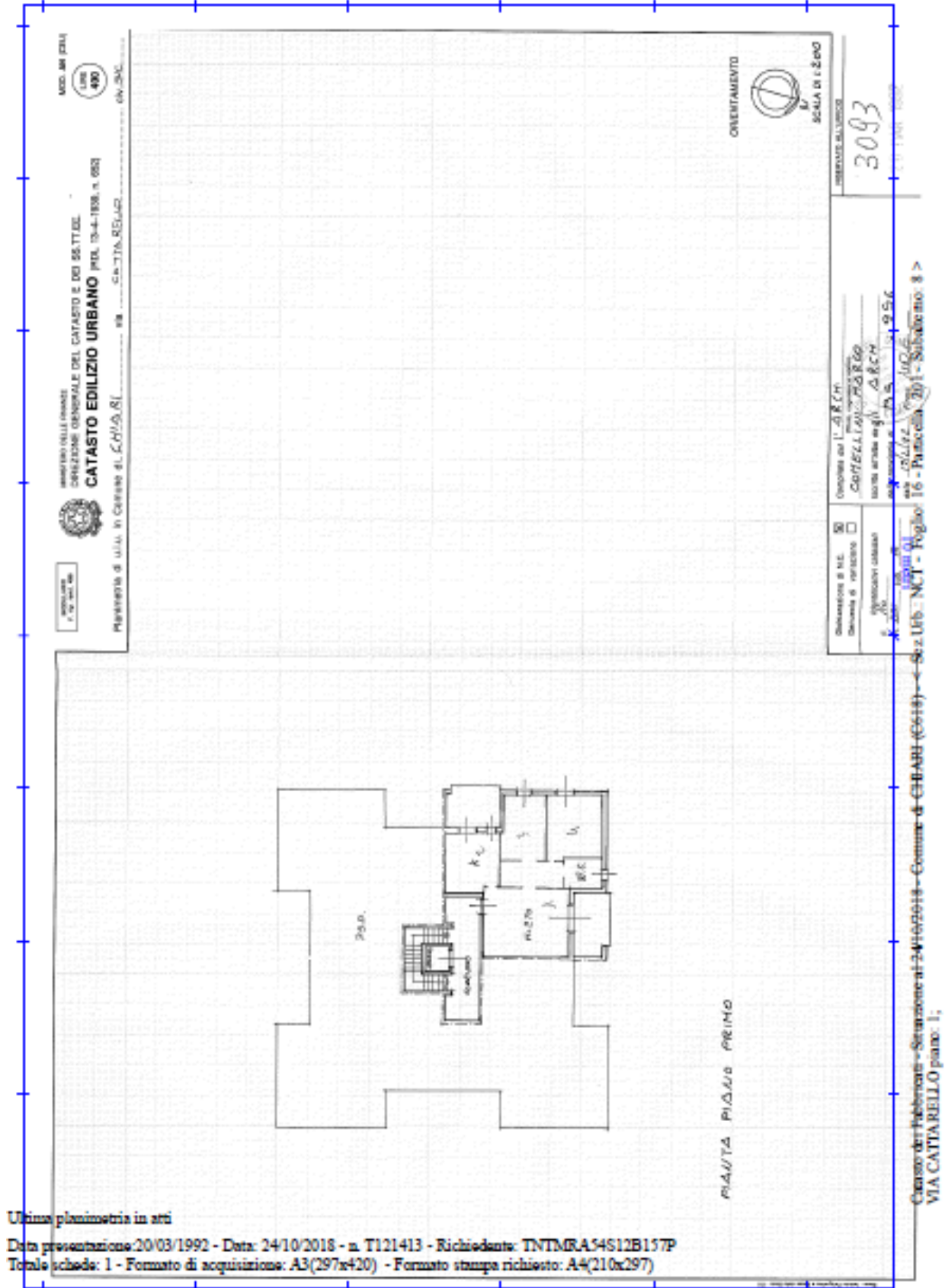


Figura 7: vista box auto

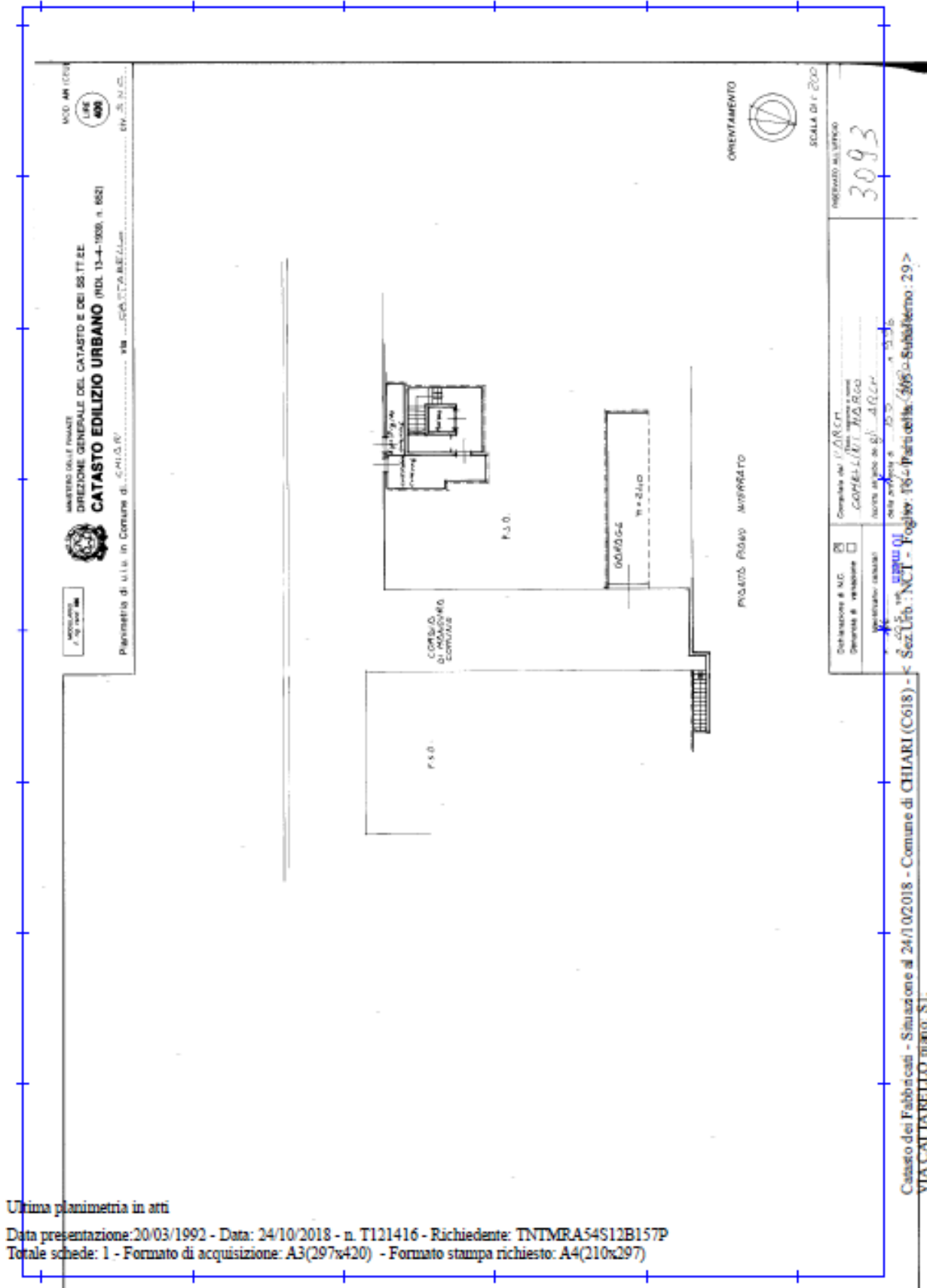


ALLEGATO III Schede catastali

Data presentazione: 20/03/1992 - Data: 24/10/2018 - n. T121413 - Richiedente: TNTMRA54S12B157P



Data presentazione: 20/03/1992 - Data: 24/10/2018 - n. T121416 - Richiedente: TNTMRA54S12B157P

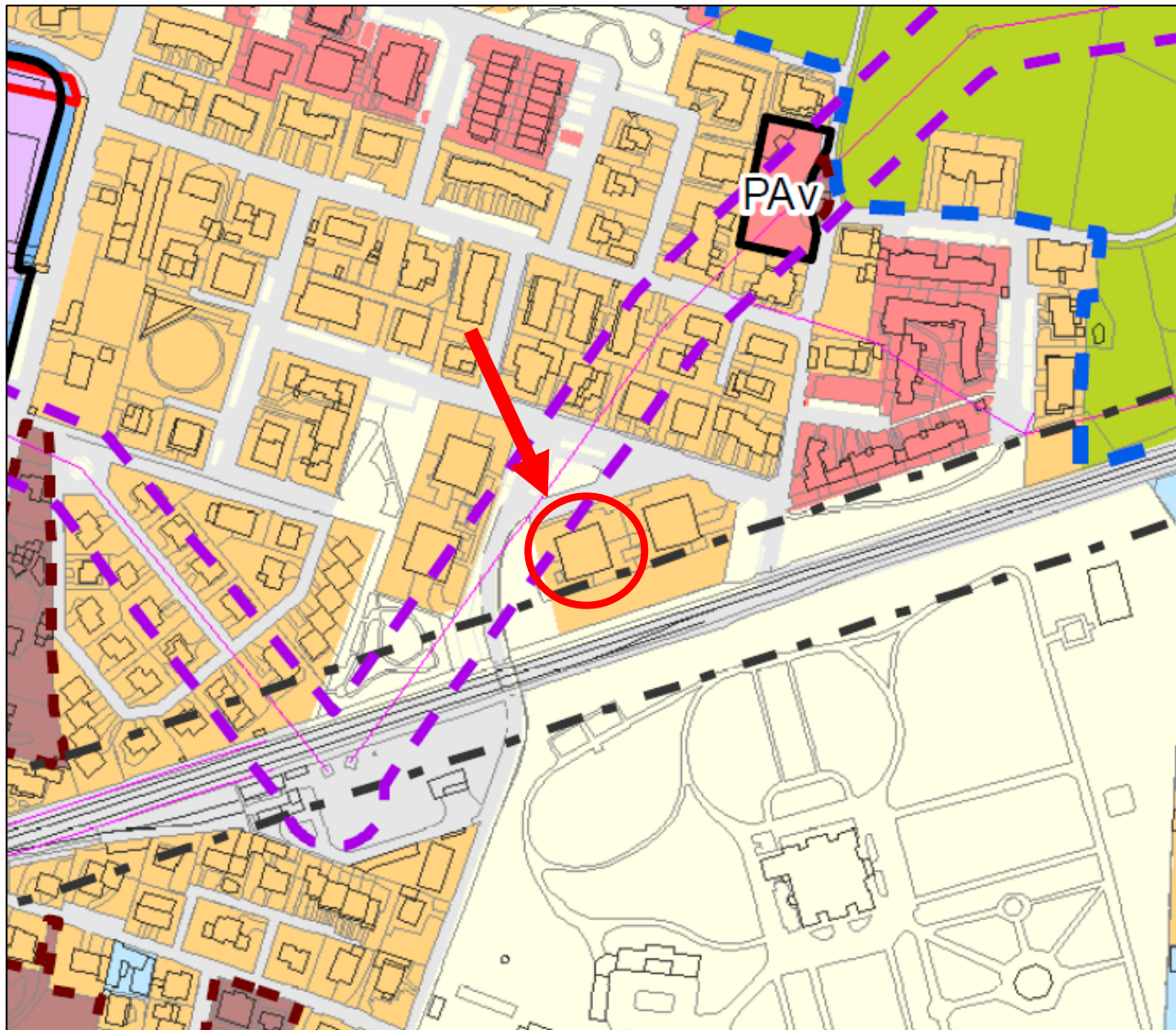


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/03/1992 - Data: 24/10/2018 - n. T121416 - Richiedente: TNTMRA54S12B157P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)








ALLEGATO IV Estratto PGT



Estratto da PGT comune di Chiari, Piano delle regole, tavola di azzonamento

Ambiti del tessuto urbano consolidato

-  Nuclei di antica formazione di particolare valore storico e ambientale - art. 30
-  Insediamenti sparsi di antica formazione di interesse storico e ambientale - art.31
-  **Ambiti residenziali ad alta densità - art. 32**
-  Ambiti residenziali a media densità - art. 33
-  Ambiti per attività produttive industriali - art. 34 bis



ALLEGATO V
Copia titolo di acquisto

...OMISSIS...



ALLEGATO VI
Bilancio individuale spese condominiali

...OMISSIS...

