

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

IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 294 / 2018

Riunita alla procedura n. _____ / _____

Giudice delegato: **Dr. Simonetta Bruno**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Con sede in Roma
Via Altiero Spinelli, 30
P. Iva: 09339391006

Rappresentato dall'Avvocato

AVV. LUCIO GHIA
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Esecutato:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Esperto incaricato

GEOM. GIACOMO CIVERA
Via GIOVITA RAPICIO, 21 - 25032 CHIARI (BS)
CF: [Redacted]
Tel: 0307001755 Fax: 0307001755
Mail: studio.civera@gmail.com
Pec: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it
giacomo.civera@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4026
Consulenti Tecnici Ufficio nr. 241

Timbro e firma



STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21 - 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

[Redacted] e P.IVA: 01715350987

Firmato Da: CIVERA GIACOMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 75ffa3a676f16a560a816244181e1d5d



Date

| | |
|---|------------------------------|
| Nomina dell'esperto | 20/05/2018 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 10/07/2018 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | 15/02/2019 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 07/12/2018 ore 9,00 RINVIATA |

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 01

| | |
|--|--|
| Descrizione sintetica | appartamento in PALAZZINA, in zona residenziale centrale. |
| Ubicazione | Comune di Lumezzane (BS) via Ragazzi del '99, n. 39. LSA Fg. 8 mapp. 4068 sub. 6 cat. A/4, cl. 5, vani 6 rendita €238,60 piano T-1-2-3. |
| Quota di proprietà | 1/1 |
| Diritto di proprietà | SI |
| Divisibilità dell'immobile | NO |
| Più probabile valore in libero Mercato | € 61.000,00 |
| Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) – quota di 1/1 | € 51.800,00 (al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale). |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile | SCARSO |



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 9
 Conformità catastale Si No se No vedi pagina 10
 Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 9

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 11
 Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____
 Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Inquadramento dell'immobile | 5 |
| 2. | Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione | 6 |
| 3. | Audit documentale e Due Diligence | 8 |
| 4.1 | Legittimità edilizia – urbanistica..... | 8 |
| 4.2 | Rispondenza catastale | 9 |
| 4.3 | Verifica della titolarità | 10 |
| 4. | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente | 11 |
| 5. | Formalità, incoli, oneri a non opponibili all'acquirente. | 11 |
| 6. | Analisi estimativa..... | 12 |
| 7. | Riepilogo dei valori di stima..... | 14 |
| 8. | Dichiarazione di rispondenza | 15 |
| 9. | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione | 16 |
| 10. | Bibliografia | 16 |
| 11. | Interpolazione media tra i valori risultanti | 17 |
| 12. | Sistema di stima (RECONCILIATION) | 17 |

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com – PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it – giacomo.civera@geopec.it

e P.IVA: 01715350987



Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- In data 20/05/2018 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione D.sa Simonetta Bruno nominava il Geom. Giacomo Civera, in qualità di esperto, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.
- In data 10/07/2018, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione D.sa Simonetta Bruno conferiva l'incarico di stima al Geom. Giacomo Civera.
- In data 11/07/2018, il valutatore comunicava telefonicamente all'avvocato procedente l'inizio delle opere peritali.
- In data 27/07/2018, il valutatore comunicava all'amministrazione comunale di Lumezzane i dati relativi all'appartamento ai fini di reperire la documentazione tecnica per verificare la regolarità urbanistica.
- In data 02/08/2018, il valutatore a mezzo corrispondenza comunicava all'esecutato la data di sopralluogo per esercitare il sopralluogo di rito; tale lettera raccomandata non fu ritirata ma respinta e restituita al mittente in data 18/09/2018.
- In data 27/09/2018, 05/10/2018 e 10/10/2018 il valutatore svolgeva in autonomia i sopralluoghi ma con esito negativo in quanto nessuno si è reso disponibile all'apertura nonostante nell'appartamento vi fossero degli occupanti.
- In data 15/10/2018, il valutatore a mezzo di corrispondenza tramite portale chiedeva all'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione D.ssa Simonetta Bruni la nomina del custode in quanto a seguito della comunicazione di sopralluogo effettuato tramite R.A. all'esecutato e dei sopralluoghi senza risultati non si è potuto effettuare il sopralluogo di rito.
- In data 22/10/2018, il valutatore a mezzo di corrispondenza tramite portale riceveva comunicazione di nomina del Custode; in pari data la società nominata per la custodia mi chiese la documentazione inerente il bene e in pari data gli fu trasmessa al fine di organizzare il sopralluogo di rito.
- In data 24/10/2018, il valutatore a mezzo di ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, otteneva copia della planimetria catastale dell'unità oggetto di esecuzione.
- In data 31/01/2019, il valutatore a mezzo di ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, otteneva copia della visura catastale per immobile.
- In data 01/02/2019, il valutatore eseguiva il sopralluogo e gli accertamenti estimativi in loco, accompagnato dal custode e in pari data effettuava l'accesso agli atti ma con esito negativo in quanto l'amministrazione non aveva reperito la documentazione tecnica.
- In data 01/02/2019, il valutatore eseguiva il sopralluogo e gli accertamenti estimativi in loco, accompagnato dal custode e in pari data effettuava l'accesso agli atti ma con esito negativo in quanto l'amministrazione non aveva reperito la documentazione tecnica.
- In data 04/02/2019 e 05/02/2019, il valutatore a mezzo di ispezione telematica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, otteneva copia Visura storica per immobile e per soggetto dell'unità oggetto di esecuzione da trasmettere all'amministrazione comunale per il reperimento delle pratiche edilizie.
- In data 05/02/2019, il valutatore a mezzo mail trasmetteva all'amministrazione comunale copie delle visure precedentemente descritte.

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

[REDACTED] e P.IVA: 01715350987



- In data 12/02/2019, il valutatore eseguiva l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lumezzane al fine di accertare la regolarità urbanistica.
- Nel periodo compreso tra il 12/02/2019 e 15/02/2019 il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.
- Successivamente il valutatore provvedeva a redigere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte.
- In data 15/02/2019 il valutatore consegnava il rapporto di valutazione, unitamente all'elaborato peritale, alla cancelleria del Tribunale di Brescia tramite il portale tematico.

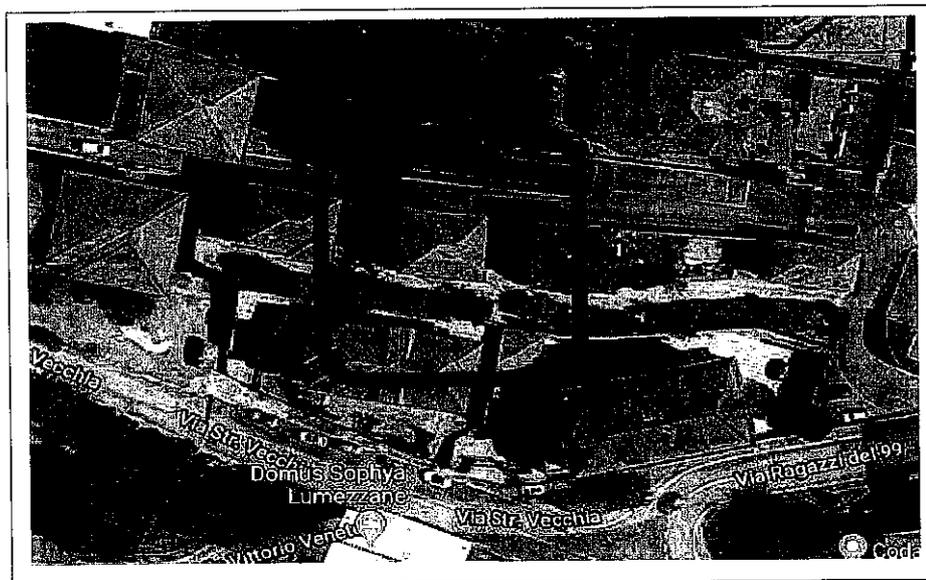
1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia di Brescia
- Comune di LUMEZZANE
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via ragazzi del '99
- Civico n. 39
- Zona centrale residenziale/commerciale

Mappa geografica



STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21 - 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

e P.IVA: 01715350987



- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile: | residenziale. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia immobiliare: | appartamento in condominio su 3 piani fuori terra. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia del fabbricato: | residenziale in zona centrale. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari: | appartamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile: | complesso residenziale anni 1950 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione: | medio. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta: | La domanda è costituita in generale da un ceto sociale medio (giovani coppie, anziani, impiegati), mentre l'offerta è rappresentata da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Forma di mercato: | Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato". |
| <input checked="" type="checkbox"/> Filtering: | Up (zona appetibile). |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare: | Recessione. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altro: | l'appartamento oggetto di valutazione risulta essere scarsamente mantenuto. |

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

PIANO SECONDO

Trattasi sommariamente di appartamento posto al piano secondo, camminamenti e spazi comuni varie corti comuni nonché corte esclusiva adibita a verde privato.
Il certificato di abitabilità NON è mai stato rilasciato.

Lotto 1

Appartamento piano secondo posizionato su tutto il piano di un complesso residenziale, composto da una zona ingresso, soggiorno, cucina, due camera da letto, un bagno, un balcone in affaccio sul alto sud del

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21 - 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

e P.IVA: 01715350987



fabbricato, un ripostiglio al piano sottotetto, da un'area esclusiva adibita a verde privato e da quote condominiali quali vano scala, camminamenti esterni /corte.

Le finiture dell'appartamento sono scarsissime, pavimentazione in marmette di cemento, intonaci al civile e tinteggiati con affioramento abbondante di muffe, serramenti in legno e con vetro singolo. Il riscaldamento non è di tipo a caldaia a gas posta sotto le finestre con parti di tubazioni non protette. Il rivestimento del bagno è stato eseguito fino ad una altezza di m 2,00 in ceramica smaltata.

L'appartamento è arredato con mobili datati e anch'essi fatiscenti; la caldaia è posta in cucina e priva di certificazione e libretto di manutenzione.

Confini

- Nord con affaccio su corte esterna condominiale;
- Sud con vano scala condominiale;
- Ovest con affaccio su corte esterna condominiale;
- Est con affaccio sulla corte esterna condominiale.

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- Collaboratore
- in data 01/02/2019
- 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

| DESCRIZIONE | PIANO | AREA | QUOTE | SUPERFICIE |
|---------------------------------------|---------|-------|-------|---------------|
| INGRESSO | secondo | 9.31 | 1.00 | 9.31 |
| CUCINA | secondo | 13.13 | 1.00 | 13.13 |
| SOGGIORNO | secondo | 14.60 | 1.00 | 14.60 |
| BAGNO | secondo | 4.67 | 1.00 | 4.67 |
| CAMERA 1 | secondo | 18.10 | 1.00 | 18.10 |
| CAMERA 2 | secondo | 10.59 | 1.00 | 10.59 |
| DISIMPEGNO | secondo | 1.41 | 1.00 | 1.41 |
| RIPOSTIGLIO | terzo | 22.04 | 0.50 | 5.51 |
| BALCONE | secondo | 3.27 | 0.50 | 1.63 |
| AREA A VERDE ESC. | terra | 26.60 | 0.20 | 5.32 |
| AREA CORTILIZIA + ANDRONE+ SPAZI VARI | T/1/2/3 | 85.21 | 0.15 | 12.78 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | | 102.56 |

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

Numero di telefono: [redacted] e P.IVA: 01715350987



Caratteristiche qualitative

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

Non vi sono particolari qualità che possano determinare la variazione di prezzi.

3. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale ante 1967

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Schede catastali

autorizzazioni edilizie:

- a) Nulla osta costruzione casa rurale del 21/11/1950.
- b) C.E. N. 1174 del 19/11/1958 opere in sanatoria;
- c) Abitabilità N. 625/2 del 02/02/1960.

visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane.

in data 12/02/2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

IL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E' STATO APPROVATO CON:

- Delibera Consiliare n. 4 del 21 gennaio 2014 di ADOZIONE del PGT

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com – PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it – giacomo.civera@geopec.it

~~C.B. CND/CCM/CCM/CCM/CCM/CCM~~ e P.IVA: 01715350987



Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. GIACOMO CIVERA, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4026, 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 edilizi citati in quanto fabbricato ante 1967 e precisamente ristrutturato in data successive, anno 1992 e 2007.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

- No
- Si**

Note

Le irregolarità urbanistiche sono sanabili mediante pratica edilizia di variazione della distribuzione interna. Compenso professionale e diritti di segreteria € 2.500,00

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa a:

- LSA Fg. 8 mapp. 4068 sub. 6 cat. A/4, cl. 5, vani 6 rendita € 238,60 piano T1-2-3.**

Elenco documentazione visionata:



Visure catastali, elaborato planimetrico, schede catastali.

Data verifica catastale 31/01/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM: GIACOMO CIVERA, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4026, 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 alla stato attuale degli immobili.
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note:

DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Spesa tecnica per redigere la nuova scheda catastale è di € 600,00

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà 1/1.
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

e P.IVA: 01715350987



Occupato con contratto di ospitalità dalla famiglia del fratello.

- dai beni mobiliari dell'esecutato.
- €/anno
- Rata mensile anticipata di €
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Senza titolo**

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

SUSSISTONO ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE non è stato possibile accertarsi se nei confronti degli altri condomini l'esecutato risulta essere moroso.

5. Formalità, incoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

• IPOTECA VOLONTARIA,

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 20/07/2004 ai nn.37423/9001 atto notarile pubblico per notar REBUFFONI ANTONELLA (LUMEZZANE) del 13/07/2004, rep.18823/6914, per EURO 176.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 88.000,00 contro [redacted] nato [redacted] il [redacted] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

• IPOTECA PREGIUDIZIEVOLE – ATTO ESECUTIVO O CAUTRELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 05/04/2018 ai nn.14769/9404 emesso dal Tribunale di BRESCIA e notificato il 13/03/2018 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] a favore VELA HOME SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

DISCREPANZE / OSSERVAZIONI:

AD OGGI NULLA

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

[redacted] e P.IVA: 01715350987



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**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

STUDIO TECNICO *Geom. Civera Giacomo*

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com – PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it – giacomo.civera@geopec.it

████████████████████ e P.IVA: 01715350987



Assunzioni limitative

NON vi sono eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

NON vi sono condizioni limitanti all'incarico

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. 2 comparabili

analisi in loco con confronto agenti immobiliari

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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

Fonti

Comparabili reperiti nella zona nonostante il mercato immobiliare in loco è quasi nullo.

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti "accreditate" ossia enti ed associazioni pubbliche e private dei quali, notoriamente si avvalgono gli operatori del settore, pubblici (esempio: Agenzia delle Entrate) e privati (professionisti, agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc...).

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21 - 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

████████████████████ e P.IVA: 01715350987



7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Immobile identificato in mappa al:

LSA Fg. 8 mapp. 4068 sub. 6 cat. A/4, cl. 5, vani 6 rendita € 238,60 piano T1-2-3.

La presente relazione peritale è mirata alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare visibile, oggetto di procedura esecutiva.
Prima di specificare la metodologia estimativa adottata è doveroso definire il significato di *valore di mercato*.

Secondo gli standard internazionali (IVS 1 -3.1), è 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"*.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 / marzo / 1999 in cui si afferma che *"per valore di mercato si intende il prezzo al quale in bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normale necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"*.

Il valore di mercato corrisponde quindi al valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, nonché qualsiasi altra imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di liquidazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Si quantifica il valore di mercato dei cespiti collocandoli nel regime di libero mercato, ossia estranei a qualsiasi vincolo convenzionale.

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo, ossia mediante la comparazione parametrica con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili, recentemente compravenduti in zona ovvero ipotizzabili sulla base di tutte le caratteristiche del cespite.

Si procede quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 61.000,00** diconsi Euro sessantunomila/00; come dall'allegato 1.

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

C.F. ~~0307001755~~ e P.IVA: 01715350987



In ossequio alla richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, procedo ora alla valutazione del c.d. *valore di realizzo*.

Per valore di realizzo si intende il valore di un immobile, posto in vendita, che è prossimo ovvero ha raggiunto il termine della sua "vita utile" ed è quindi valutato per essere ceduto a scopo di recupero, più che per la sua finalità originaria.

È in questo contesto che il valore di realizzo è definito nella terminologia contabile come valore netto del bene che non presenta più alcuna utilità per l'impresa.

Nel caso specifico si ritiene opportuno determinare il succitato valore in base ad una riduzione del valore di mercato minima pari al 10% al 20% poiché si ritiene che la collocazione dei beni attualmente risulta essere molto limitata; come da allegato 2.

Si sceglie il 10% in quanto l'appartamento risulta essere scarsamente mantenuto e di scarse finiture.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali corridoi/vano scala e lastrico solare posto ai vari piani del condominio.

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: GEOMETRA GIACOMO CIVERA

Iscritto all'Ordine/Albo: DI BRESCIA AL N. 4026 e CTU n. 241

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.

STUDIO TECNICO *Geom. Civera Giacomo*

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

~~0307001755~~ e P.IVA: 01715350987



- 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: 15/02/2019

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni.
2. Elaborato fotografico degli interni.
3. Estratto mappa catastale.
4. Scheda catastale.
5. Visura catastale.

10. Bibliografia

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

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

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21- 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

████████████████████ e P.IVA: 01715350987



Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni 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 1

Indagine di mercato cui si riscontra tramite agenzia immobiliare locale la vendita di tre appartamenti negli ultimi anni e nello specifico:

- 1) Appartamenti compravenduti nell'ultimo semestre in scarso stato di manutenzione pari ad una media di €/mq 620,00.

Valore di mercato dal borsino immobiliare per gli immobili nella zona: €/mq 560,00 / 630,00.

11. Interpolazione media tra i valori risultanti

| Lotto | destinazione | piano | Superficie | Valore unitario (euro) | Valore commerciale (euro) |
|------------------------|--------------|--------|------------|------------------------|---------------------------|
| I | Residenziale | T1-2-3 | 102,56 | € 595,00 | € 61.023,20 |
| TOTALE GENERALE | | | | | € 61.000,00 |

12. Sistema di stima (RECONCILIATION)

Quando è richiesta la stima puntuale di un immobile si procede alla sintesi estimativa dei prezzi corretti (reconciliation).

Ciascun prezzo corretto emerge dalla comparazione dell'immobile da valutare con il relativo immobile di confronto: sul piano concettuale il prezzo corretto raffigura il prezzo che avrebbe spuntato sul mercato l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

In pratica il prezzo corretto è una stima dell'immobile da valutare.

Ai fini della valutazione, se le operazioni di stima si sono svolte regolarmente, i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

STUDIO TECNICO Geom. Civera Giacomo

Via Giovita Rapicio, 21 - 25032 - CHIARI (Brescia) Tel./Fax: 0307001755

E-Mail: studio.civera@gmail.com - PEC: studio.civera@pec.comune.chiari.brescia.it - giacomo.civera@geopec.it

e P.IVA: 01715350987



Valore di stima = € 61.000,00

diconsi sessantunomila virgola zero zero.

Allegato 2 **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

Calcolo del Valore di realizzo:

Valore di mercato € 61.000,00

Percentuale di riduzione 10% (6.100,00)

Valore di Realizzo € 54.900,00



Timbro e firma

