

# **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 R.G. N. 568/2017**

Giudice delegato: **Dr. Liana Zaccara**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

**OMISSIS**

Rappresentata dall'Avvocato

**AVV. GUARAGNI DAVIDE**  
del Foro di Brescia  
Via Ferramola n. 14 – 25121 Brescia  
Tel. 0303753559

Esecutato:

**OMISSIS**

Rappresentata dall'Avvocato

**NON NOMINATO**  
Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail



Intervenuti alla data di stima

**NESSUNO**

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.F.

Esperto incaricato

**CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO**

Via San Filippo Neri, 123/A - 25065 Lumezzane P. (Bs)  
CF CPZ NRP 63L05 B157H  
Tel. +39 030 8970956  
Fax +39 0308970956  
E mail: [info@studiocapuzzi.it](mailto:info@studiocapuzzi.it)  
Pec: [capuzziandrea@pec.studiocapuzzi.it](mailto:capuzziandrea@pec.studiocapuzzi.it)

Iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 2414

Timbro e firma \_\_\_\_\_



**Date**

Nomina dell'esperto: 12.11.2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 22.11.2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 11.03.2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 10.04.2019



### **Identificazione del lotto**

#### **LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica: APPARTAMENTO

Ubicazione: Marcheno - Via G. Zanardelli

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 28 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3 vani - Sup. Catastale 58 mq. - Rendita Catastale € 154,94

Quota di proprietà: Proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà esclusiva

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione consente la divisibilità ma considerata la destinazione urbanistica non conveniente.

Più probabile valore in libero mercato: € 72.500,00 (eurosettantaduemilacinquecento/00).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 52.200,00 (eurocinquantaduemiladuecento/00) (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Media

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



## LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: BOX

Ubicazione: Marcheno - Via G. Zanardelli

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 46 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq. - Sup. Catastale 18 mq. - Rendita Catastale € 15,49

Quota di proprietà: Proprietà per 1/1

Diritto di proprietà: Proprietà esclusiva

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione consente la divisibilità ma considerata la destinazione urbanistica non conveniente.

Più probabile valore in libero mercato: € 12.960,00 (eurododicimilanovecentosessanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 9.331,20 (euronovemilatrecentotrentuno/20) (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Media

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



## Indice

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



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 28.12.2018 veniva inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Marcheno, a mezzo fax (vedi allegati), la richiesta di accesso agli atti mediante visione delle autorizzazioni edilizie relative alle unità immobiliari in oggetto, intestate a OMISSIS in qualità di attuale intestataria delle unità immobiliari oggetto di stima.

## 2. Inquadramento degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

- Destinazione urbanistica dell'immobile:** Zona B1 "Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto zona B1"
  - Tipologia immobiliare:** edificio residenziale
  - Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio pluripiano
  - Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile in discreto stato di manutenzione
  - Caratteri domanda e offerta:** normali
  - Forma di mercato:** libero mercato
  - Filtering:** In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è constatato lo stato di conservazione dell'immobile, alle informazioni assunte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e gli annunci immobiliari si è giunti alla quantificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.
- Il criterio di valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerato i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. La superficie dell'appartamento è stata calcolata sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito, mentre quella del box è stata rilevata dalla visura catastale in quanto non è stato possibile accedere allo stesso.
- Fase del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare ha subito una generale contrazione per effetto dell'attuale situazione economica sfavorevole.



### Localizzazione: LOTTO 1

- Provincia: Brescia
- Comune: Marcheno
- Frazione: /
- Località: /
- Quartiere: /
- Via: G. Zanardelli
- Civico n.



- Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento posto al piano secondo
- Dimensione:** La superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al Catasto fabbricati - Fig. 18 - Sezione NCT - Particella 575 - Sub. 28 è pari a m<sup>2</sup> 58 calcolata sulla scheda catastale

### Localizzazione: LOTTO 2

- Provincia: Brescia
- Comune: Marcheno
- Frazione: /
- Località: /
- Quartiere: /
- Via: G. Zanardelli
- Civico n.



- Tipologia immobiliare:** autorimessa posta al piano seminterrato
- Dimensione:** La superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al Catasto fabbricati - Fig. 18 - Sezione NCT - Particella 575 - Sub. 46 è pari a m<sup>2</sup> 18 dedotto da visura catastale.



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica degli immobili staggiti

Al fine di redigere il giudizio di stima delle unità immobiliari in oggetto veniva fissato il sopralluogo per il giorno 18 febbraio 2019 alle ore 15,30 comunicato al OMISSIS a mezzo di Raccomandata

A.R. in data 06.02.2019 (vedi allegato), presso le unità immobiliari site in via G. Zanardelli - Marcheno (Bs).

Il fabbricato fu costruito tra l'anno 2002 e l'anno 2008.

L'edificio si trova nel centro abitato di Marcheno nelle immediate vicinanze della sede degli uffici comunali, ed è di tipo residenziale e si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato. Al piano terra vi sono degli spazi commerciali ed al piano primo e secondo sono a destinazione residenziale.

L'accesso avviene dalla via pubblica e il fabbricato è dotato di 3 vani scala per l'accesso alle unità immobiliari e al piano interrato.

#### LOTTO NR. 1

##### Comune di Marcheno – Via G. Zanardelli: APPARTAMENTO

Descrizione sintetica: APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO (Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 28).

L'appartamento è posto al piano secondo dell'edificio sito in Via G. Zanardelli a Marcheno. L'accesso pedonale avviene attraverso via G. Zanardelli, quello carroia da una diramazione di via G. Zanardelli.

Per la descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

##### Confini (rispetto all'orientamento indicato nella planimetria catastale)

Indicare i confini catastali

- Nord: A.U.I.
- Sud: Vuoto su strada pubblica
- Est: vano scala comune e A.U.I.
- Ovest: A.U.I.

##### Calcolo superfici di proprietà: appartamento

Superficie principale	m <sup>2</sup> 56,46	
Superficie secondarie		
Destinazione	Superficie	Indice mercantile



Balcone

m<sup>2</sup> 5,13

30 %

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 58,00**

## LOTTO NR. 2

**Comune di Marcheno – Via G. Zanardelli: BOX**

Descrizione sintetica: AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 46).

L'autorimessa è posta al piano seminterrato dell'edificio sito in Via G. Zanardelli a Marcheno. L'accesso, sia carraio che pedonale, avviene dal cancello prospiciente la diramazione della via G. Zanardelli.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere al box, pertanto non è possibile esprimersi sulla conformità edilizia catastale. La superficie è stata dedotta dalla visura catastale.

### Confini (rispetto all'orientamento indicato nella planimetria catastale)

Indicare i confini catastali

- Nord: corsello comune
- Sud: terrapieno/strada pubblica
- Est: A.U.I.
- Ovest: A.U.I.

### Calcolo superfici di proprietà: autorimessa

Superficie principale m<sup>2</sup> 18,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
	m <sup>2</sup>	100 %

**Superficie commerciale**

**m<sup>2</sup> 18,00**



## Consistenza

Rilievo  Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo: 18 febbraio 2019

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale/mappa catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

## Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

**Per il box la superficie indicata è quella della visura catastale.**

## Caratteristiche qualitative

In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è constatato lo stato di conservazione degli immobili, alle informazioni assunte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate si è giunti alla quantificazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari.

Sono state considerate le caratteristiche costruttive e di vetustà degli edifici dalla visione degli stessi.

Dall'analisi dei valori riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate si desumono i seguenti valori per unità di superficie lorda:

### 1. Comune di Marcheno Zona centrale:

a. Abitazioni civili normali: da € 910,00 ad € 1.150,00

b. Abitazioni civili ottimo: da € 1.150,00 ad € 1.500,00

c. Box normale: da € 570,00 ad € 720,00

Considerato quanto sopra descritto si è ritenuto opportuno attribuire agli immobili un valore unitario di stima come indicato di seguito.

Il criterio di valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerato i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e verificate a campione durante il sopralluogo eseguito.



Per cui il valore commerciale delle unità immobiliari per unità di superficie lorda, sulla base di quanto sopra ed eseguiti gli opportuni conteggi raccolti in atti, viene determinato come segue:

- **Lotto Nr. 1:** Appartamento: €/m<sup>2</sup> 1.250,00
- **Lotto Nr. 2:** Box: €/m<sup>2</sup> 720,00

#### **4. Audit documentale e Due Diligence**

##### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

**Fabbricato successivo 01/09/1967:**

**Fabbricato anteriore 01/09/1967:**

##### **Titoli autorizzativi esaminati**

L'edificio composto dai vari lotti oggetto di stima è stato edificato con le seguenti autorizzazioni edilizie messe a disposizione dal Comune di Marcheno:

Elenco: Concessione Edilizia n. 102/02 del 28.10.2002, Concessione Edilizia n. 12/03 del 11.06.2003, DIA n. 93/04 del 27.07.2004 prot. n. 5890, DIA n. 44/05 del 18.04.2005 prot. n. 3171, Certificato di Agibilità prot. n. 8332 del 17.10.2006 e Certificato di Agibilità prot. n. 3476 del 17.04.2008.

Indicare la documentazione visionata: Documentazione ed elaborati grafici di cui alle autorizzazioni sopra citate di cui si allega estratto fotografico in formato digitale.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Marcheno

Data verifica urbanistica: 18.02.2019

##### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

- LOTTO 1-2 Zona B1 "Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto zona B1"

##### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici:

Vincoli ambientali:

Vincoli paesaggistici: Ambito di rispetto dai fiumi D. lgs. 42/2004 art. 142 lettera c



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso gli Ufficio Tecnico Comunale di Marcheno, dall'analisi della documentazione catastale ed in base a quanto osservato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per il seguente lotto:

**LOTTO NR. 1:**

**Comune di Marcheno – Via G. Zanardelli: SUB. 28 APPARTAMENTO**

L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in seguito alle autorizzazioni edilizie precedentemente citate.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per il seguente lotto e con le per le seguenti motivazioni:

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

No, si ritiene opportuno ripristinare in conformità all'autorizzazione

Sì

**4.2 Rispondenza catastale**

Unità immobiliare identificata in mappa come segue:

**LOTTO NR. 1**

Ubicazione: MARCHENO – Via G. Zanardelli

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 28 - Categoria A/2 -

Rendita Catastale € 154,94

Elenco documentazione visionata:

Planimetrie e visure catastali dell'unità immobiliare di cui sopra (vedi allegato)

Data verifica catastale: sopralluogo



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso gli Ufficio Tecnico Comunale di Marcheno, dall'analisi della documentazione catastale ed in base a quanto osservato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per il seguente lotto:

**LOTTO NR. 2:**

**Comune di Marcheno – Via G. Zanardelli: SUB. 46 BOX**

L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato in seguito alle autorizzazioni edilizie precedentemente citate.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per il seguente lotto e con le per le seguenti motivazioni:

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

No, si ritiene opportuno ripristinare in conformità all'autorizzazione

Sì

**4.3 Rispondenza catastale**

Unità immobiliare identificata in mappa come segue:

**LOTTO NR. 2**

Ubicazione: MARCHENO – Via G. Zanardelli

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 46 - Categoria C/6 -

Rendita Catastale € 15,49

Elenco documentazione visionata:

Planimetrie e visure catastali dell'unità immobiliare di cui sopra (vedi allegato)

Data verifica catastale: non è stato possibile accedere al box



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente lotto:

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente lotto e con le seguenti motivazioni: difformità partizione interna verticale segnata in planimetria nel soggiorno ma non presente sul posto

**LOTTO NR. 1:**

**Comune di Marcheno – Via G. Zanardelli: APPARTAMENTO**

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: si ritiene opportuno rifare la planimetria catastale al costo presunto di Euro 500,00.

**4.4 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità**

**Titolo di provenienza**

Quota di proprietà:

- **Lotto 1:** Proprietà 1/1

Usufrutto: /

Nuda proprietà: /

**Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero



**X** Occupato                      Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto:

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

E' stato richiesto in data 28.12.2018 all'Agenzia delle Entrate (vedi allegato) la presenza di contratti registrati relativi alle unità immobiliari in oggetto, l'Agenzia delle Entrate non ha risposto.

Alla data del sopralluogo è stato possibile accedere all'unità immobiliare verificandone lo stato di possesso constatando che l'unità immobiliare è occupata da OMISSIS.



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

non è stato possibile accertare la regolarità catastale in quanto non è stato possibile accedere al lotto

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente lotto:

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per il seguente lotto e con le seguenti motivazioni:

**LOTTO NR. 2:**

**Comune di Marcheno – Via G. Zanardelli: BOX**

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

**4.5 Verifica della titolarità**

**Inquadramento della titolarità**

**Titolo di provenienza**

Quota di proprietà:

- **Lotto 2:** Proprietà 1/1

Usufrutto: /

Nuda proprietà: /

**Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero



Occupato                      Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto:

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

E' stato richiesto in data 28.12.2018 all'Agenzia delle Entrate (vedi allegato) la presenza di contratti registrati relativi alle unità immobiliari in oggetto, l'Agenzia delle Entrate non ha risposto.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare verificandone lo stato di possesso.



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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

Dalle indagini condotte non è stato possibile risalire al nominativo dell'amministratore protempore e pertanto sapere se vi sono delle spese condominiali in sospeso.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle indagini condotte non è stato possibile risalire al nominativo dell'amministratore protempore e pertanto sapere se vi sono delle spese condominiali in sospeso.

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

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

### Basi del valore

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



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

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

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

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

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

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

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

### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali 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 per tutti i lotti in esame.

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 immobili 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

*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*



## 8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima il più probabile valore in libero mercato ed il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno) vengono quantificati come segue:

### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: APPARTAMENTO

Ubicazione: Marcheno - Via G. Zanardelli

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 28 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 3 vani - Sup. Catastale 58 mq. - Rendita Catastale € 154,94

Più probabile valore in libero mercato: € 72.500,00 (eurosettantaduemilacinquecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 52.200,00 (eurocinquantaduemiladuecento/00) (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno)

### LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica: BOX

Ubicazione: Marcheno - Via G. Zanardelli

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Sezione NCT - Fg. 18 - Particella 575 - Sub. 46 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 15 mq. - Sup. Catastale 18 mq. - Rendita Catastale € 15,49

Più probabile valore in libero mercato: € 12.960,00 (eurododicimilanovecentosessanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 9.331,20 (euronovemilatrecentotrentuno/20) (tenuto conto che i tempi medi della durata della procedura del Tribunale di Brescia sono pari ad un anno)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili: le parti comuni.

### Note

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

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

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



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: CAPUZZI DOTT. ING. ANDREA PIETRO

Iscritto all'Ordine/Albo: degli INGEGNERI di Brescia

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: 11.03.2019



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Documentazione fotografica
4. Convocazione sopralluogo
5. Richiesta Agenzia Entrate inerente contratti di locazione
6. Richiesta accesso atti Comune di Marcheno
7. Titolo autorizzativi
8. Estratti mappa catastali, Estratti PGT vigente, Visure storiche catastali, Schede catastali
9. Planimetria quotata
10. Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
11. Annunci Immobiliari



<b>11. Bibliografia</b>
-------------------------

*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*

