



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione immobiliare n. 863/2018

LOTTO UNICO

R APPORTO DI VALUTAZIONE

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

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente: Aquileila Capital Service S.r.l.
Via Alpe Adria, 6
33010 - Tavagnacco (Ud)

Rappresentata dall' Avvocati: Nicola Vedovini
Via Degli Alpini, 23
25134 - Brescia
P.E.C. luca.carobbio@bergamo.pecavvocati.it

Esecutati:



Esperto incaricato *Geometra Gozzoli Stefano*
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n.6145
Via Usignolo, 36 – Alfianello (Bs)
Tel/Fax 030 930 56 03
PEC: stefano.gozzoli@geopec.it



Timbro e firma _____



Premessa

Nomina dell'esperto	28-11-2018
Conferimento dell'incarico di stima e giuramento	19-12-2018
Data di consegna del rapporto di valutazione	18-03-2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08-05-2019

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica:	Il lotto è composto da un appartamento quadrilocale al piano primo di un edificio condominiale con cantina e garage al piano interrato.
Ubicazione:	Via V. Gioberti, 2 - Chiari (BS)
Identificativi catastali:	<i>1 Appartamento:</i> sezione NCT foglio 19, particella 185, subalterno 5 <i>2 Garage:</i> sezione NCT foglio 19, particella 350, subalterno 12
Quota di proprietà:	1/1
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	Gli immobili non sono divisibili
Più probabile valore in libero mercato:	139.374,00 euro
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore a base d'asta):	111.199,20 euro
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	L'immobile è sito in una zona residenziale est limitrofa al centro di Chiari a pochi chilometri dalle principali arterie di comunicazione (autostrade A4 – A35) e limitrofa all'. Risulta di buona commerciabilità in funzione della sua destinazione d'uso e dello stato dei luoghi.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia/urbanistica vedi pagina 14
Conformità catastale vedi pagina 16
Conformità titolarità x Si □ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato □ No x Si
Spese condominiali arretrate □ No x Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami x No □ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici x No □ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative □ No x Si vedi pagina 20
Condizioni limitative □ No x Si vedi pagina 20



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Il sottoscritto geom. Stefano Gozzoli, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare, ufficio di Brescia via Marsala dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/2004 - Registro Particolare 3186 Registro Generale 4781 Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 27079/8388 del 30/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CHIARI(BS).

Che a carico dell'immobile sopra descritto, a far stato dal ventennio alla data odierna, non esistono formalità di iscrizione o trascrizione pregiudizievoli, non figurano privilegi o pesi di qualsiasi natura **ad eccezione di quanto segue:**

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2004 - Registro Particolare 876 Registro Generale 4782 Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 27080/8389 del 30/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 29408 Registro Generale 46390 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10071 del 18/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli sono allegate alla presente relazione.



Indice

1.	Fasi – accertamenti e date indagini	6
2.	Inquadramento dell’immobile.....	7
3.	Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligente.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
4.2	Rispondenza catastale	15
4.3	Verifica della titolarità	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	18
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all’acquirente.....	18
7.	Analisi estimative.....	19
8.	Determinazione del valore	22
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	23
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	24
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	25



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- 21 dicembre 2018:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visure catastali, planimetrie, estratto mappa.
- 21 dicembre 2018:** accertamenti effettuati a mezzo di richiesta via PEC presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di contratto di affitto.
- 21 dicembre 2018:** richiesta accesso agli atti “richiesta presa visione e copia” documenti amministrativi ufficio tecnico del comune di Chiari (Bs).
- 22 dicembre 2018:** comunicazione della data di sopralluogo a mezzo di raccomandata A.R. agli esecutati.
- 28 gennaio 2019:** sopralluogo in Via V. Gioberti, 2 - Chiari (BS)
- 13 marzo 2019:** visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari (Bs) per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.
- 14 marzo 2019:** Ulteriore sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari (Bs) per richiedere informazioni in merito alle pratiche edilizie non reperite in archivio, di cui è stata prodotta idonea dichiarazione dal Responsabile di Area.
- 15 marzo 2019:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.
- 18 marzo 2019:** Richiesta stato civile presso ufficio anagrafe Comune di Chiari (Bs).



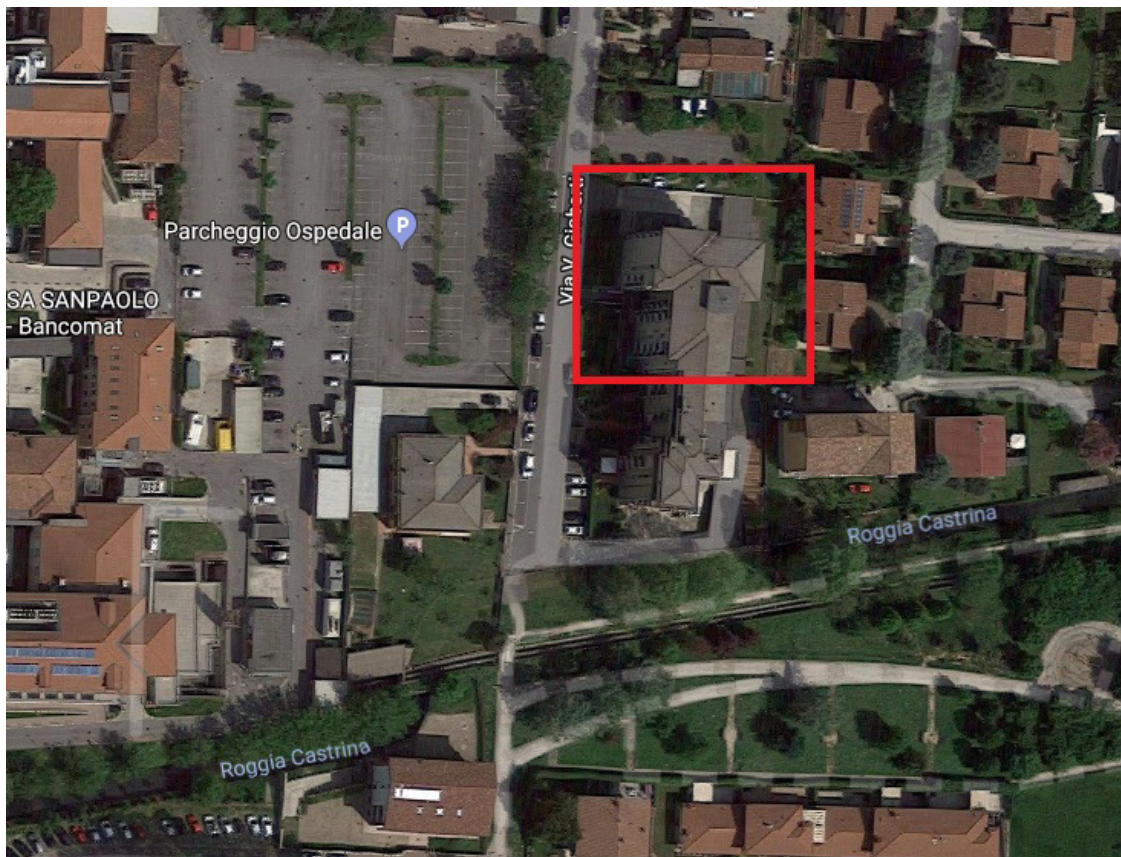
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Chiari
FRAZIONE	//
VIA	V. Gioberti
CIVICO	n. 20

Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile:	Residenziale
Tipologia immobiliare:	Appartamento con cantina e garage.
Tipologia edilizia dei fabbricati:	Appartamento posto all'interno di un edificio condominiale costituito da varie unità immobiliari con cantina e garage nel piano interrato. Accesso carraio e spazi di manovra comuni a tutte le altre unità immobiliari.
Caratteristiche generali dell'immobile:	Trattasi di un appartamento quadrilocale con balcone posto al piano primo, composto da due camere, soggiorno, cucina, lavanderia e bagno. Completa la proprietà un interrato con garage e cantina pertinenziali.
Dimensioni:	Unità immobiliare di normali dimensioni
Fase del mercato immobiliare:	Nel periodo di riferimento (II sem. 2018) il mercato è in una fase di recupero caratterizzata da una stabilità dei prezzi e dal maggior numero di compravendite immobiliari.
Altro	L'unità immobiliare non risulta divisibile.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di stima è situato nel comune di Chiari in via V. Gioberti, n. 20.

È costituito da un appartamento quadrilocale al piano primo posto all'interno di un edificio condominiale denominato "Condominio Massino I" con varie unità immobiliari, completano la proprietà una cantina ed un garage nell'interrato.

Si accede all'immobile tramite un vialetto esterno confinante col giardino condominiale, per arrivare nell'atrio comune dotato di ascensore.

Una volta arrivati al piano primo, sulla destra si trova l'ingresso all'appartamento che da direttamente sull'ampio soggiorno, si può accedere poi alla cucina separata con porta e dotata di un piccolo balcone.

Si trova accesso direttamente dal soggiorno anche alla lavanderia, mentre un disimpegno conduce a due camere da letto e all'unico bagno.

Al piano interrato si trova una cantina di buone dimensioni alla quale si accede direttamente dal vano scale comune, mentre per il garage singolo anch'esso al piano interrato è necessario uscire nel cortiletto retrostante scoperto.

La struttura dell'edificio condominiale, in buone condizioni manutentive è portante ed è costituita da telaio in cemento armato e tamponature in laterizio.

Le finiture dell'unità sono di sufficiente fattura: le murature sono intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica in tutti gli ambienti

Serramenti esterni in legno con doppia vetrocamera e tapparelle avvolgibili, porte interne in legno.

Nei bagni sono stati installati sanitari in ceramica bianca in buone condizioni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario e di riscaldamento sottotraccia con caldaia pensile funzionante a gas metano con elementi radianti in metallo, è anche presente l'Impianto di condizionamento estivo.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo.

Confini immobile	nord: Esterno. est: Esterno. sud: Parte Esterna e parte vano scale comune. ovest: Altro appartamento.



Consistenza

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>X Rilievo</p> <p>X Diretto in loco</p> <p>X Data del sopralluogo</p> <p>X Desunto graficamente da:</p> | <p>X Interno ed esterno</p> <p><input type="checkbox"/> Solo esterno</p> <p><input type="checkbox"/> Collaboratore</p> <p>28 gennaio 2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale</p> <p><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)</p> <p><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)</p> <p><input type="checkbox"/> Sopralluogo in loco</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

1 Abitazione – sezione NCT foglio19 particella 350 subalterno125

Superficie principale	m ² 90,56		
Superficie secondarie:			
Destinazione	Superficie	Ind. mercantile	Sup. comm.
Balcone	2,40 mq.	0,30	m ² 0,72
Cantina	4,32 mq.	0,50	m ² 2,16

Superficie commerciale abitazione

m² 93,44

2 Garage – sezione NCT foglio 19 particella 350 subalterno 12

Superficie principale	m ² 14,00
-----------------------	----------------------

Superficie secondarie:

Destinazione	Superficie	Ind. mercantile
--------------	------------	-----------------

Superficie commerciale garage

m² 14,00



Caratteristiche qualitative

Livello di piano:	Piano primo – interrato (Garage e cantina)
Ascensore:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
N. servizi:	1 <input checked="" type="checkbox"/> W.C. N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Lavabo N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Bidet N. 1 <input checked="" type="checkbox"/> Doccia N. 1 <input type="checkbox"/> Vasca N.0 <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno: > 10 anni
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente Alimentazione: gas metano Sistema di emissione: radiatori.
Condizionamento	<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente
Solare termico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
Impianto idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente: <input type="checkbox"/> Assente
Impianto antifurto	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Impianto fotovoltaico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente



Impianto Geotermico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione del Fabbricato	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Classe energetica	<input type="checkbox"/> Classe desunta dall'A.P.E. <input checked="" type="checkbox"/> Non richiesta (non presente A.P.E.)
Esposizione prevalente dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
Finiture dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 1968/1971

Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 13 marzo 2019 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Chiari è stato possibile reperire esclusivamente il certificato di abitabilità risalente al 29.03.1971, mentre la Licenza di Costruzione nr. 84 del 20/08/1968 non è stata recuperata negli archivi, come da dichiarazione allegata alla presente.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 in data 13 aprile 2017 pubblicato sul B.U.R.L. in data 05 luglio 2017 Serie Avvisi e Concorsi n. 11

- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
- Vincoli ambientali No
- Vincoli paesaggistici No



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Travagliato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

che **non è possibile riscontrare la conformità edilizia** in quanto non è stato possibile recuperare la Licenza di Costruzione nr.84 del 20/08/1968, come da dichiarazione del Comune di Chiari (Bs).

Si presume comunque che l'immobile sia conforme, in quanto provvisto di certificato di abitabilità del 29.03.1971, rilasciato dal Comune di Chiari (Bs).



4.2 Rispondenza catastale

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/19	185	5	cat. A/2	3	5,5 vani	426,08€
NCT/19	350	12	cat. C/6	3	14 mq	43,38 €

Elenco documentazione visionata e allegata

- visure per immobile
- planimetrie catastali

Data verifica catastale 21 dicembre 2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei geometri di Brescia al n. 6145 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio Ufficio Provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente;

DICHIARA

dal sopralluogo esperito in loco che le planimetrie catastali risultano **conformi** all’esistente.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

TRASCRIZIONE A FAVORE degli esecutati del 30/01/2004 - Registro Particolare 3186 Registro Generale 4781 Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 27079/8388 del 30/12/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CHIARI(BS).

Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, ad eccezione di quanto in seguito riportato.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

L'immobile in oggetto risulta, alla data del sopralluogo, essere occupato dagli esecutati.

È stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia in data 14 gennaio 2019.



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

Le unità immobiliari pignorate sono poste in un condominio denominato “Massimo I” il cui amministratore è stato regolarmente incaricato dai condomini, il quale su mia richiesta ha indicato che vi sono spese condominiali arretrate per € 1.300,00.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2004 - Registro Particolare 876 Registro Generale 4782 Pubblico ufficiale DEFENDI CORRADO Repertorio 27080/8389 del 30/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 29408 Registro Generale 46390 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10071 del 18/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



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 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.”



Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico:

- Nessuna

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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al terzo piano ed autorimessa in un condominio non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

- MCA con nr. _____ 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

**x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
II semestre anno 2018,Zona C1 semicentrale,Comune di Chiari.**

- Finanziario No
- Dei costi No



Le quotazioni degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per la zona C1 semicentrale del comune di Chiari (BS), relativi al II semestre dell'anno 2018.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;



8. Determinazione del valore

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte:

- assunti i valori per il comune di Chiari (BS) zona C1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate come segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo	Valore massimo
abitazioni civili	normale	1.200,00 €/mq	1.500,00 €/mq
autorimesse	normale	790,00 €/mq	1.100,00 €/mq

- considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte;
- preso atto della tipologia costruttiva, dell'epoca della palazzina, dello stato di manutenzione delle parti comuni e private dell'immobile oggetto di stima si ritiene di assegnare il valore minimo come segue:

abitazione in stato conservativo ottimo = 1.350,00 €/mq

autorimessa in stato conservativo normale = 945,00 €/mq

Assumendo i valori riportati ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

1 Abitazione – sezione NCT foglio19 particella 350 subalterno125

93,44 mq x 1.350,00 €/mq= **126.144,00 euro**
(centoventiseimilacentoquarantaquattro,00)

2 Garage - sezione NCT foglio 19 particella 350 subalterno 12

14,00 mq x 945,00 €/mq=**13.230,00 euro**
(tredicimiladuecentotrenta,00)

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

126.144,00 euro + 13.230,00 euro = 139.374,00 euro
(centotrentanovemilatrecentosettantaquattro,00)

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento agli immobili in oggetto ne consegue che il valore delle unità immobiliari diventa:

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA FORZATA

(139.374,00 euro – 20%) = 139.374,00 euro – 27.874,80 euro = **111.499,20 euro**
(centoundicimilaquattrocentonovantanove,20)



9. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne le unità immobiliari identificate come segue:

comune censuario di Chiari (BS)

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
NCT/19	185	5	cat. A/2	3	5,5 vani	426,08€
NCT/19	350	12	cat. C/6	3	14 mq	43,38 €

- il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **139.374,00 euro** (*centotrentanovemilatrecentosettantaquattro,00*);
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **111.499,20 euro** (*centoundicimilaquattrocentonovantanove,20*)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali scale, vestiboli, anditi, cortili comuni, facciate ed ascensori.



10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia: Geometra Gozzoli Stefano, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 6145

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: 18 marzo 2019



11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Ispezione ipotecaria
2. Relazione notarile
3. Certificato stato civile
4. Documentazione fotografica
5. Visura catastale
6. Planimetrie catastali
7. Estratto mappa
8. Dichiarazione assenza di contratto di locazione
9. Titoli abilitativi visionati e dichiarazione di non reperimento degli stessi.
10. Valori OMI zona C1 – Chiari. (BS)