

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 737/2018

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

N.N

Intervenuti alla data di stima

N.N.



Esperto incaricato

Arch. Luisa Dordoni

Via Elia Capriolo, 15 - Brescia

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail luisa.dordoni@tiscali.it

Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

Arch. Luisa Dordoni



Date

Nomina dell'esperto	07 novembre 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04 dicembre 2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	11 marzo 2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19 aprile 2019

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica

L'Unità immobiliare oggetto di stima, ubicata nel Comune di Comezzano-Cizzago(Bs) in via I Maggio 10, risulta inserita in un edificio residenziale plurifamiliare a schiera (6 unità immobiliari), e si sviluppa su tre piani fuori terra. Le unità immobiliari hanno tutte ingresso pedonale e carraio indipendente ed uno spazio pertinenziale privato ed esclusivo.

Ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Comezzano Cizzago (Bs), piccola realtà della "bassa" sud/ovest della Provincia di Brescia. Il paese di Comezzano Cizzago si collaca circa a metà tra i Comuni di Chiari e di Orzinuovi dai quali risulta quasi. Facilmente raggiungibile dalla autostrada A35 (Brebemi).

La zona nella quale è inserita l'unità, relativamente al nucleo abitato è residenziale e periferica; quasi al confine con la campagna. L'unità immobiliare oggetto di stima di sviluppa su tre piani fuori terra ed è confinante con altre due unità della schiera di cui fa parte verso nord e verso sud. Verso est si trova l'ingresso pedonale e principale all'abitazione mentre verso ovest si trova l'ingresso carraio e quello all'autorimessa.

L'edificio è stato realizzato in forza della D.I.A. N°248/I del 16/03/2002 Prot. 763/2002 e relativa Variante N° 248/la/V del 09/07/2002 Prot. 1942/2002. Sono stati regolarmente depositati i Certificati di Conformità degli Impianti, la Fine Lavori del Direttore dei Lavori ed il Collaudo Statico (All. 2).



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	12
7.	Analisi estimativa.....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	16
11.	Bibliografia.....	17

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 07 novembre 2018: Nomina dell'esperto.
- 04 dicembre 2018: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 10 gennaio 2019: Richiesta planimetrie catastali
- 11 gennaio 2019: Invio raccomandate per Inizio Operazioni Peritali
- 23 gennaio 2019: Richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comezzano Cizzago (Bs)
- 26 febbraio 2019: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Comezzano Cizzago (Bs)
- 25 febbraio 2019: Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comezzano Cizzago (Bs)
- Dal 28 febbraio 2019 al 15 marzo 2019: Stesura perizia di stima
- 18 marzo 2019: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 18 marzo 2019: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Provincia	Brescia	
	Comune	Comezzano Cizzago	
	Frazione	--	
	Località	--	
	Quartiere		
	Via/Piazza	via 1° Maggio	
	Civico n.	10	
	Urbana		Centrale
			Semicentrale
		X	Periferica
Extra-urbana		Agricola	
		Industriale	
		Artigianale	
		Residenziale	

MAPPA ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole

Legenda

- nuclei di antica formazione
- ambiti residenziali consolidati
- tessuto edilizio di trasformazione
- ambiti produttivi consolidati
- ambiti terziario-commerciali consolidati
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto
- ambito agricolo per aviosuperficie

Tavola R.1.1° Ricognizione e classificazione ambiti Nord Il Variante 2017 – Ambiti residenziali consolidati

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobile	X	Occupato dalla famiglia del proprietario
			Locato
	Titolarietà terreno	X	Proprietà
			Convenzione

ESISTENZA VINCOLI		SI
	X	NO

DESTINAZIONE	X	residenziale
		direzionale- terziario
		commerciale
		turistico-ricettivo
		industriale-artigianale
		sportiva
	agricolo	

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA-STRUTTURALE DELL'IMMOBILE		Muratura
	X	Cemento armato ordinario
		Cemento armato prefabbricato
		acciaio
		legno
	misto	



TIPOLOGIA IMMOBILIARE			terreno	
		X	fabbricato	
	Fabbricato			nuovo
				ristrutturato
				seminuovo
		X		usato
	Fabbricato	X		indipendente
				<i>In condominio</i>
	Terreno			residenziale
				direzionale-terziaria
				commerciale
				Turistico-ricettivo
				Industriale-artigianale
			Attività sportiva	
			agricola	

TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI			Fabbricato storico
			Fabbricato singolo
			Fabbricato in linea
			Fabbricato rurale
	X		Fabbricato a schiera
			Fabbricato a corte
			Fabbricato a torre
			Fabbricato tipico

TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI			<i>appartamento</i>
			<i>Appartamento (attico)</i>
			<i>Appartamento (loft)</i>
			<i>Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo</i>
			<i>villa</i>
			<i>villino</i>
	X		Villetta a schiera
	X		Autorimessa (garage/box)
			Posto auto coperto (fabbricato)
			Posto auto coperto (tettoia)
			<i>Posto auto scoperto</i>
			<i>Cantina (locale di sgombero)</i>
			<i>negozio</i>
		<i>ristorante</i>	
		<i>bar</i>	
		<i>ufficio</i>	

DIMENSIONE			<i>Piccola</i>
	X		Media
			<i>Grande</i>

CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	Lato acquirente	X	privato
			società
			cooperativa
			ente
	Lato venditore	X	privato
			società
			cooperativa
			ente
	Motivo acquisto	X	prima abitazione
			seconda abitazione
		X	investimento
	Intermediari	X	si
		no	



FORMA DI MERCATO		Concorrenza monopolistica
	X	Concorrenza monopolistica ristretta
		oligopolio
		monopolio
		Monopolio bilaterale
FILTERING	X	assente
		up
		down
FASE DI MERCATO	X	Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)
		Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)
		Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)
		Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI STAGGITE

LOTTO UNICO

a) Appartamento

In data 26/02/2019 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali ha partecipato l'esecutato, Sig. *omissis* Erano inoltre presenti la moglie e i due figli minorenni dell'esecutato che occupano ed hanno residenza nell'immobile pignorato.

L'immobile è ubicato nel Comune di Comezzano Cizzago (Bs), in zona residenziale periferica relativamente al territorio comunale di appartenenza (che è molto compatto e limitato). L'immobile è dotato di due accessi. Quello pedonale è posizionato su via 1° Maggio al nr 10, mentre quello carroia è posizionato su una strada privata (che si sviluppa lungo il retro della schiera sul lato ovest) che insiste sui mappali 450 e 454 del Fg.10 NCT la cui proprietà è divisa in quote di 1/6 ciascuna. L'esecutato è attualmente proprietario di una delle quote, la quale non rientra nella procedura di pignoramento (per maggior chiarezza si rimanda alle visure catastali All.4).

Rientra invece nella esecuzione il Sub.2 del mappale 452 Fg.10 che è bene comune non censibile ai subalterni 9 e 10 del mappale 452 Fg.10 (come da atto di acquisto N.55626 Repertorio Notaio Cristaldi registrato a Brescia il 18/10/2013 ai N.ri 34954/24255) (All. 3)

L'immobile staggito è una unità centrale di un edificio a schiera realizzato in forza della *omissis* (All.2).

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due piani fuori terra più un piano sottotetto non abitabile oltre a due spazi pertinenziali esclusivi nella parte anteriore (verso est) e posteriore (verso ovest) del fabbricato, rispettivamente in corrispondenza dell'ingresso pedonale e carroia.

L'orientamento dell'immobile oggetto di stima risulta essere est/ovest. Le pareti poste a nord e sud confinano con altre unità immobiliari facenti parte della schiera.

La distribuzione interna risulta così composta: dalla porta di ingresso si accede direttamente alla zona soggiorno. Sulla parete a sinistra rispetto all'ingresso si trova la scala di accesso ai piani superiori. Sulla stessa parete della porta di ingresso si trova l'unica finestra del soggiorno che è dotata di inferriate ma non di schermature esterne (tapparelle o ante). Dal soggiorno si accede alla cucina separata e abitabile (posta sul lato opposto dell'immobile e quindi con affaccio a ovest) e ad un disimpegno che conduce ad un bagno/lavanderia e all'autorimessa. Si segnala che l'autorimessa è divisa dal disimpegno con una semplice porta tamburata.

Al piano superiore trovano collocazione tre camere ed un bagno con vasca. Lo spazio per la realizzazione della scala d'accesso al piano sottotetto è vuoto ed è stata posizionata provvisoriamente una scala a pioli.

Relativamente al sistema strutturale da relazione di collaudo allegata alla "Fine Lavori" si evince che trattasi di struttura mista in C.A. (travi, pilastri e setti) e latero-cemento (solai in latero-cemento 20+5), mentre la copertura è in legno:

- *Fondazioni in C.A.*
- *Murature portanti in laterizio*
- *Travi e pilastri in C.A. e scale rampanti in C.A.*
- *Coperture in legno*

Le Murature divisorie interne in mattoni Doppio Uni e tavolati.

Da sopralluogo si rileva che i pavimenti sono stati realizzati in ceramica di colore chiaro in tutte le zone dell'unità immobiliare. Nei bagni il rivestimento è stato realizzato con piastrelle bicolore a disegno semplice.

I serramenti sono, in abete con impregnatura tinto noce e vetro-camera per le finestre, mentre le porte sono realizzate con pannelli tamburati rivestiti legno. Sono presenti schermature esterne solo al primo piano (camere e bagno). La porta di ingresso blindata con rivestimento in abete con impregnatura tinto noce. Rivestimento scale in piastrelle in cotto.

Relativamente agli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo attraverso caldaia posta nella cucina internamente all'appartamento; i corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in alluminio.

Tutti gli impianti (idraulico, elettrico e sanitario) e i sistemi di isolamento termoacustico (pareti esterne, interne, solai e copertura) risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile (2004) e pertanto rispondenti alla normativa vigente al momento di costruzione dello stesso.

Lo stato di manutenzione dei beni oggetto di stima risulta buono internamente, discreto nella parte esterna.

Riepilogo superfici:

- *Superficie lorda PIANO TERRA: 61,00 mq circa*
- *Superficie lorda PIANO PRIMO: 57,60 mq circa*
- *Balcone e portico: 4,80 mq*
- *Locale al PIANO SOTTOTETTO: 23,50 mq circa (hm:1,90 mt)*

b) Autorimessa

Il locale autorimessa, collocato a piano terra, è accessibile attraverso un disimpegno dalla zona giorno posta a piano terra, oppure dalla zona cortiliva esclusiva posta sul retro dell'unità immobiliare verso ovest. Come anticipato, su detta area cortiliva è posto l'accesso carraio raggiungibile attraverso una strada privata, la cui proprietà è divisa in 8 quote di cui una quota pari ad 1/6 è di proprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento. Pertanto l'autorimessa non sarebbe accessibile dall'ingresso carraio posto sul retro dell'alloggio ma solo dal disimpegno interno allo stesso.

Riepilogo superfici:

- *Garage al PIANO TERRA: 13,00 mq circa*

CONFINI Alloggio	Nord	A.U.I.
	Ovest	Affaccio su spazio di pertinenza
	Sud	A.U.I.
	Est	Affaccio su spazio di pertinenza

CONSISTENZA	Rilievo	X	Interno e esterno	
			Solo Esterno	
	Desunto graficamente da			Planimetria catastale
		X		Elaborato grafico (atto autorizzativo)
				Elaborato grafico (generico)
	Criterio di misurazione	X		SEL – Superficie Esterna Lorda
			SIL – Superficie Interna Lorda	
X			SIN – Superficie Interna Netta	
Data del sopralluogo			26/02/2019	



CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ'

	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Sup. commerciale</i>
PIANO TERRA	Appartamento	61,00 mq	61,00 mq x 1,00 = 61,00 mq
PIANO PRIMO	Appartamento	57,40 mq	57,40 mq x 1,00 = 57,40 mq
PIANO SECONDO	Sottotetto non abitabile	23,50 mq	23,50 mq x 0,15 = 3,525 mq
	Balcone e portico	4,80 mq	4,80 mq x 0,30 = 1,44 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 123,36 mq			
PIANO TERRA	Garage	13,00 mq	13,00 mq x 1,00= 13,00 mq
	Area Cortiliva (da considerarsi inclusa nella valutazione)	24,00 + 30,00	54,00 mq

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valore di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc.*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)

L'immobile è ubicato nel Comune di Comezzano Cizzago (Bs), in zona residenziale di recente lottizzazione, posta ai margini del nucleo abitato verso est. Nel Piano di Governo del Territorio, l'immobile ricade nella zona definita "Ambiti Residenziali Consolidati" (Tavola R.1.1°_ Ricognizione e classificazione ambiti_ Nord_II Variante 2017 – Ambiti residenziali consolidati"). Il paese di Comezzano-Cizzago è un nucleo abitato di piccole dimensioni (circa 4000 abitanti), tipico della zona della pianura padana. Circondato dalla campagna e da realtà agricole, risulta quasi equidistante dai centri abitati maggiori di Chiari ed Orzinuovi (circa 10 Km). La zona è molto tranquilla, tipicamente abitata da nuclei famigliari, relativamente comoda agli esercizi di vicinato, molto comoda rispetto alla scuola primaria e secondaria di primo grado che dista poche centinaia di metri. Transitano dal paese trasporti extra-urbani che conducono agli altri servizi necessari (scuole secondarie, ospedali, strutture sportive, ecc.).

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE	X	Fabbricato successivo 01/09/1967
		Fabbricato ante '67
TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI	ELENCO	X Autorizzazioni Edilizie
		X Certificazioni di conformità
	Documentazione visionata	X Autorizzazioni Edilizie
		X Certificazioni di conformità
		Ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago (Bs)
	Data verifica urbanistica	26/02/2019
SITUAZIONE URBANISTICA	Strumento urbanistico	P.g.t.
	Convenzione urbanistica	X Si
		No
	Cessione diritti edificatori	Si
		X No
LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	Vincoli urbanistici
		Vincoli ambientali
		Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Comezzano Cizzago (Bs) in data 26/02/2019 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.
- 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, perché
- Sì ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

LOTTO UNICO:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 10 mappale 452, sub.9, via 1° maggio n.10, P. T-1, Cat. A/2 cl.5 vani 5,5, RC 309,87 Euro 326,66
- Sez. NCT foglio 10 mappale 452, sub.10, via 1° maggio n.10, P. T, Cat. C/6 cl.3, metri quadrati 13, RC 21,48 Euro

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni

Data verifica catastale: **28/02/2019**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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 dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

TITOLO DI PROVENIENZA	<i>Atto di compravendita in omissis</i>		
	Usufrutto		Si
		X	No
	Nuda proprietà		Si
X		No	

CONDIZIONI LIMITANTI	Servitù		Si
		X	No
	Vincoli		Si
		X	No
	Oneri		Si
		X	No
	Pesi		Si
		X	No
	Gravami		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.9 e 10	Occupato		Locato	
		X	Occupato dalla famiglia del proprietario	
		Tipo di contratto		
		€/anno		
		Rata		
		Durata in anni		
		Scadenza contratto		
		Estremi registrazione		

I CONTRATTI DI CUI SOPRA		Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
		Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

La scrivente ritiene mettere ulteriormente in evidenza quanto già segnalato in relazione all'ingresso carraio all'unità immobiliare. Il raggiungimento dello stesso, infatti, può avvenire solo percorrendo la strada privata che si sviluppa lungo il retro della stecca a schiera di cui fa parte l'immobile staggito. Tale strada privata, insiste sui mappali 450 e 454 del Fg.10 NCT la cui proprietà è divisa in quote di 1/6 ciascuna. L'esecutato è attualmente proprietario di una delle quote, la quale non rientra nella procedura di pignoramento (per maggior chiarezza si rimanda agli estratti catastali).

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

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.



7. Analisi estimativa

Utilizzo della 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.

Basi del valore

Viene assunto come base di valutazione il “più probabile valore di mercato” determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell’immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc.*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell’immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l’immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)

L’immobile è ubicato nel Comune di Comezzano_Cizzago (Bs), in zona residenziale di recente lottizzazione, posta ai margini del nucleo abitato verso est. Nel Piano di Governo del Territorio, l’immobile ricade nella zona definita “Ambiti Residenziali Consolidati” (Tavola R.1.1°_ Ricognizione e classificazione ambiti_Nord_II Variante 2017 – Ambiti residenziali consolidati). Il paese di Comezzano-Cizzago è un nucleo abitato di piccole dimensioni (circa 4000 abitanti), tipico della zona della pianura padana. Circondato dalla campagna e da realtà agricole, risulta quasi equidistante dai centri abitati maggiori di Chiari ed Orzinuovi (circa 10 Km). La zona è molto tranquilla, tipicamente abitata da nuclei famigliari, relativamente comoda agli esercizi di vicinato, molto comoda rispetto alla scuola primaria e secondaria di primo grado che dista poche centinaia di metri. Transitano dal paese trasporti extra-urbani che conducono agli altri servizi necessari (scuole secondarie, ospedali, strutture sportive, ecc.).

Assunzioni limitative

- Nessuna

Condizioni limitative

- 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.	Si
	No

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 criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall’Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

FONTE	Valore di mercato RESIDENZIALE €/mq	
	minimo	massimo
Borsa Immobiliare di Brescia - Probrixia Comezzano-Cizzago (Bs) Recente	980	1240
Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari 01/18 Comune di Comezzano_Cizzago Abitazioni Civili - Zona B1 - Stato Conservativo NORMALE	840	1100
Borsino immobiliare Comezzano-Cizzago (Bs) Abitazioni civili - Stato conservativo IN BUONO STATO	705	932
Agenzie di zona_ Dati Febbraio 2019 Abitazioni di tipo Economico Stato Conservativo NORMALE	MEDIO 1183 €/mq	



FONTE	Valore di mercato AUTORIMESSE €/mq	
	minimo	massimo
Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari 01/18 Comune di Comezzano-Cizzago Autorimessa - Stato Conservativo NORMALE	480	580
Borsino immobiliare Comezzano-Cizzago (Bs) Posto auto coperto - Stato conservativo NORMALE	401	486

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle tavole progettuali allegate alla D.I.A.

	Destinazioni d'uso	Sup. lorda	Sup. commerciale
PIANO TERRA	Appartamento	61,00 mq	61,00 mq x 1,00 = 61,00 mq
PIANO PRIMO	Appartamento	57,40 mq	57,40 mq x 1,00 = 57,40 mq
PIANO SECONDO	Sottotetto non abitabile	23,50 mq	23,50 mq x 0,15 = 3,525 mq
	Balcone e portico	4,80 mq	4,80 mq x 0,30 = 1,44 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE RESIDENZIALE = 123,36 mq			
PIANO TERRA	Garage	13,00 mq	13,00 mq x 1,00= 13,00 mq
	Area Cortiliva (da considerarsi inclusa nella valutazione)	24,00+30,00	54,00 mq

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili residenziali assimilabili all'oggetto di stima: **1000,00 €/mq**
- Quotazione media per autorimessa assimilabili all'oggetto di stima: **300,00 €/mq**

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:

- LOTTO UNICO_ IMMOBILE con dest. RESIDENZIALE:

Appartamento:

$$\text{Sup. comm. di stima} \times \text{Quot. Media} = 123,00 \text{ mq} \times \mathbf{1000,00 \text{ €/mq}} = \mathbf{123.000,00 \text{ €}}$$

Autorimessa:

$$\text{Sup. comm. di stima} \times \text{Quot. Media} = 13,00 \text{ mq} \times \mathbf{300,00 \text{ €/mq}} = \mathbf{3.900,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{TOTALE} = \mathbf{126.900,00 \text{ €}}$$

$$\mathbf{TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO} = \mathbf{126.900,00 \text{ €}}$$

CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	126.900,00	12.690,00	1.269,00	1.269,00	11.421,00	1.500,00	142.359,00	- 12,18%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			



I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (3%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(326,66+5%) x120] = 41.159,16 [(21,48 +5%) x120] = 2.706,48	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	126.900,00	3.947,91	3.807,00	134.654,91	- 6,11 %

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 12,18% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 6,11% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **6,07 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO

= VALORE di MERCATO x 93,93 % = 126.900,00 x 93,93% = 119.197,17 € approssimabile a **119.000,00 €**

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 10 mappale 452, sub.9, via 1° Maggio n.10, piano T -1, Cat. A/2, classe 5, vani 5,5, RC - 326,66 Euro
- Sez. NCT foglio 10 mappale 452, sub.10, via 1° Maggio n.10, Piano T, Cat. C/6, cl.3, metri quadrati 13, RC 21,48 Euro

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

- **€ 126.900,00** (diconsì *Euro centoventiseimilanovecento/00*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in:

TOTALE approssimabile a **119.000,00 €** (diconsì *euro centodiciannovemila/00*)

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



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851

Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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

- x Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- x Di non aver agito in conflitto di interesse.
- x Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- x Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- x Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- x La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- x Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- x Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- x Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- x E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- x Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- x Ha ispezionato di persona la proprietà.
- x Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 08/03/2019



Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Titoli autorizzativi urbanistici
3. Planimetrie, estratto mappa e visure catastali per immobile Fg.10 Part. 452 Sub. 9 e 10 e Elenco subalterni Fg.10 Part.452
4. Visure per immobile Fg.10- Part. 450 e Part. 454
5. Ispezione Ordinaria

10. Bibliografia

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

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

