

# 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

PER IMMOBILI RESIDENZIALI Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 618/2017

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: dott. Raffaele Del Porto

### Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO  
COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA  
Con sede in Pompiano  
piazza Sant'Andrea 12  
P IVA 00561800988

Rappresentato dall'Avvocato

Antonio Dall'Oglio  
via Sardegna 38  
25124 Brescia (BS)  
tel. 0302452112

Esecutato:

S.r.l.

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

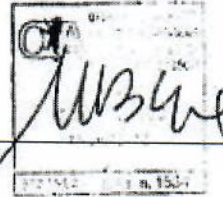


Esperto incaricato

**Dott. Arch. Maurizio Bartolomeo Greco**  
Via Santuario 101, 25030 Castel Mella (BS)  
CF GRCMZB69L08H096W  
Tel 0302585135  
Fax  
Mail mauriziogreco@gmail.com  
Pec mauriziob.greco@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1534

Timbro e firma



### Date

Nomina dell'esperto	04/12/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11/01/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	27/07/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/04/2018

### Identificazione dei lotti

#### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica

**Villetta a schiera**

Ubicazione

**Pompiano, via Sorelle Tomasoni**

Identificativi catastali

**fig. 5 - mapp. 669 - sub 3**

Quota di proprietà

**1/1**

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

**no**

Più probabile valore in libero mercato

**160500 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

**160500 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

#### LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica

**Box**

Ubicazione

**Pompiano, via Sorelle Tomasoni**

Identificativi catastali

**fig. 5 - mapp. 669 - sub 4**

Quota di proprietà

**1/1**

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

**no**

Più probabile valore in libero mercato

**19212 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

**19212 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile



L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

### LOTTO NR. 3

Descrizione sintetica

#### Villetta a schiera

Ubicazione

**Pompiano, via Sorelle Tomasoni**

Identificativi catastali

**fg. 5 - mapp. 669 - sub 5**

Quota di proprietà

**1/1**

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

**no**

Più probabile valore in libero mercato

**192468 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

**192468 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

### LOTTO NR. 4

Descrizione sintetica

#### Box

Ubicazione

**Pompiano, via Sorelle Tomasoni**

Identificativi catastali

**fg. 5 - mapp. 669 - sub 6**

Quota di proprietà

**1/1**

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

**no**

Più probabile valore in libero mercato

**16560 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

**16560 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

### LOTTO NR. 5

Descrizione sintetica

#### Villetta a schiera

Ubicazione

**Pompiano, via Sorelle Tomasoni**

Identificativi catastali

**fg. 5 - mapp. 669 - sub 7**

Quota di proprietà

**1/1**

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

**no**

Più probabile valore in libero mercato

**171372 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

**171372 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

### LOTTO NR. 6

Descrizione sintetica

#### Box



---

Ubicazione	<b>Pompiano, via Sorelle Tomasoni</b>
Identificativi catastali	<b>fg. 5 - mapp. 669 - sub 8</b>
Quota di proprietà	<b>1/1</b>
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	<b>no</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>9912 €</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>9912 €</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile  
L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

#### **LOTTO NR. 7**

Descrizione sintetica

##### **Villetta a schiera**

Ubicazione	<b>Pompiano, via Sorelle Tomasoni</b>
Identificativi catastali	<b>fg. 5 - mapp. 669 - sub 13</b>
Quota di proprietà	<b>1/1</b>
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	<b>no</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>178032 €</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>178032 €</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile  
L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

#### **LOTTO NR. 8**

Descrizione sintetica

##### **Box**

Ubicazione	<b>Pompiano, via Sorelle Tomasoni</b>
Identificativi catastali	<b>fg. 5 - mapp. 669 - sub 14</b>
Quota di proprietà	<b>1/1</b>
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	<b>no</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>22314 €</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>22314 €</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile  
L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

#### **LOTTO NR. 9**

Descrizione sintetica

##### **Terreno agricolo seminativo**

Ubicazione	<b>Pompiano, via Sorelle Tomasoni</b>
Identificativi catastali	<b>fg. 5 - mapp. 622</b>
Quota di proprietà	<b>1/1</b>
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	<b>si</b>
Più probabile valore in libero mercato	<b>82,40 €</b>
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>82,40 €</b>



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

## LOTTO NR. 10

Descrizione sintetica

### Terreno agricolo seminativo irriguo

Ubicazione

Pompiano, via Sorelle Tomasoni

Identificativi catastali

fg. 5 - mapp. 668

Quota di proprietà

1/1

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

si

Più probabile valore in libero mercato

7361 €

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta)

7361 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'unità è incompleta, da limitare solo parzialmente la commerciabilità. Non è locata e non vi sono vincoli condominiali.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

### Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

### Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	6
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	7
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	7
4.2	Rispondenza catastale.....	8
4.3	Verifica della titolarità.....	9
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	11
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	12



7.	Analisi estimativa .....	12
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	13
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	13
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	14
11.	Bibliografia.....	14

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

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Da gennaio 2018 a luglio 2018. Sopralluoghi presso gli uffici del Comune di Pompiano per richiesta in bollo CDU e pagamenti oblazioni relative. Sopralluoghi presso l'immobile. Sopralluogo presso Custode nominato per acquisizione chiavi.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- |                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BS               |
| <input type="checkbox"/> Comune     | Pompiano         |
| <input type="checkbox"/> Frazione   |                  |
| <input type="checkbox"/> Località   |                  |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  |                  |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Sorelle Tomasoni |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | snc              |

**Zona** PERIFERICA

**Mappa geografica** Mappa Google Maps



- |                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b> | <b>RESIDENZIALE</b>                            |
| <input type="checkbox"/> | <b>Tipologia immobiliare</b>                  | <b>EDIFICIO A SCHIERA</b>                      |
| <input type="checkbox"/> | <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>      | <b>PLURIFAMILIARI IN LINEA</b>                 |
| <input type="checkbox"/> | <b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>   | <b>APPARTAMENTO SU PIU' LIVELLI</b>            |
| <input type="checkbox"/> | <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b> | <b>EDIFICIO MISTO IN CLS ARMATO E LATERIZI</b> |
| <input type="checkbox"/> | <b>Dimensione</b>                             | <b>MEDIA</b>                                   |
| <input type="checkbox"/> | <b>Caratteri domanda e offerta</b>            | <b>PRIVATO-PRIVATO-PRIMA ABITAZIONE</b>        |
| <input type="checkbox"/> | <b>Forma di mercato</b>                       | <b>CONCORRENZA MONOPOLISTICA RISTRETTA</b>     |
| <input type="checkbox"/> | <b>Filtering</b>                              | <b>ASSENTE</b>                                 |
| <input type="checkbox"/> | <b>Fase del mercato immobiliare</b>           | <b>CONTRAZIONE</b>                             |
| <input type="checkbox"/> | <b>Altro</b>                                  |  |

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

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Gli immobili sono costituiti da villette su tre livelli in un edificio a schiera, composto da un antistante giardino di proprietà alla quota di campagna, al piano rialzato un piccolo portico, ingresso soggiorno, angolo cottura, disbrigo con bagno e, al piano primo, atrio, tre camere da letto con un bagno; i locali dell'abitazione hanno altezza interna di 2,71 m. Al piano interrato si trovano un locale cantina con ripostiglio e un box singolo tra loro comunicanti con altezza interna di 2,40 m. I box di proprietà sono accessibili in auto dalla rampa carraia di proprietà. La posizione è periferica, in zona poco trafficata e servita. I subalterni sopra riportati e qui descritti hanno finiture buone, ma incomplete; i piani sono collegati tra loro da una scala interna e godono di buona esposizione e luminosità. L'edificio è prevalentemente in struttura in cls armato e muratura in laterizi, isolati a cappotto, intonacati e tinteggiati esternamente, con solai in laterocemento coperture a falde in doppia orditura in legno e tegole con lattineria in lamiera preverniciata, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica e marmo. I serramenti sono in PVC con vetrocamera e ante in legno. Gli appartamenti sono dotati di impianti radianti a pavimento, alla data del sopralluogo privi di caldaia. Gli ambienti in generale sono in mediocre stato di conservazione. L'edificio è regolarmente allacciato ai servizi urbani.

##### Confini

Indicare i confini catastali

- |         |                 |
|---------|-----------------|
| X Nord  | pubblica via    |
| X Sud   | altra proprietà |
| X Est   | pubblica via    |
| X Ovest | altre proprietà |



### Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo 10/07/2018
- X Desunto graficamente da:
  - X Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Collaboratore
    - X Planimetria catastale
    - X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
    - Elaborato grafico (generico)

### Criterio di misurazione

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

### Calcolo superfici di proprietà

LOTTO NR. 1			Indice mercantile
Superficie principale	m <sup>2</sup>	106.68	
Superfici secondarie portici pergolati balconi	m <sup>2</sup>	19.85	30 %
locali interrati	m <sup>2</sup>	20.79	50 %
giardini cortili corselli	m <sup>2</sup>	107.32	10 %

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 133,75**



### LOTTO NR. 2

Superficie principale box	m <sup>2</sup>	32,02	50 %
---------------------------	----------------	-------	------

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 16,01**



### LOTTO NR. 3

LOTTO NR. 3			Indice mercantile
Superficie principale	m <sup>2</sup>	128,13	
Superfici secondarie portici pergolati balconi	m <sup>2</sup>	20.24	30 %
locali interrati	m <sup>2</sup>	17.20	50 %
giardini cortili corselli	m <sup>2</sup>	175.96	10 %

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 160,39**



### LOTTO NR. 4

Superficie principale box	m <sup>2</sup>	27,60	50 %
---------------------------	----------------	-------	------

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 13,80**



### LOTTO NR. 5

LOTTO NR. 5			Indice mercantile
Superficie principale	m <sup>2</sup>	106.86	
Superfici secondarie portici pergolati balconi	m <sup>2</sup>	19.26	30 %
locali interrati	m <sup>2</sup>	41.89	50 %
giardini cortili corselli	m <sup>2</sup>	92.46	10 %

#### Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 142.81**





**LOTTO NR. 6**

Superficie principale box m<sup>2</sup> 16.52 50 %

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **8.26** ←

**LOTTO NR. 7**

Superficie principale m<sup>2</sup> 115.40 **Indice mercantile**

Superfici secondarie portici pergolati balconi m<sup>2</sup> 13.96 30 %

locali interrati m<sup>2</sup> 16.62 50 %

giardini cortili corselli m<sup>2</sup> 204.74 10 %

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **148.36** ←

**LOTTO NR. 8**

Superficie principale box m<sup>2</sup> 37.19 50 %

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **18,59** ←

**LOTTO NR. 9**

Superficie principale m<sup>2</sup> 16.00 **Indice mercantile**

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **16.00** ←

**LOTTO NR. 10**

Superficie principale m<sup>2</sup> 956.00 **Indice mercantile**

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> **956.00** ←

**Caratteristiche qualitative**

Posizione e servizi urbani buoni. Stato di conservazione mediocre. Età e tipologia buoni.

**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**

Elenco

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica 10/04/2018

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori



### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Maurizio B. Greco , iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1534, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castel Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- X 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:
  - No, perché
  - Sì, perché

**Note:** gli immobili non sono del tutto ultimati, mancano alcune pavimentazioni, caldaie e montaggio porte, per opere quantificabili tra i 3000 € per i box e i 10000 € per le abitazioni.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 5	Sezione NCT	particella 669	
X Sub. 3	categoria A/2	classe 5 consistenza 7,5 VANI	Rendita € 445,44
X Sub. 4	categoria C/6	classe 2 consistenza 30 m <sup>2</sup>	Rendita € 41,83
X Sub. 5	categoria A/2	classe 5 consistenza 6,5 VANI	Rendita € 386,05
X Sub. 6	categoria C/6	classe 2 consistenza 24 m <sup>2</sup>	Rendita € 33,47
X Sub. 7	categoria A/2	classe 5 consistenza 8 VANI	Rendita € 475,14
X Sub. 8	categoria C/6	classe 2 consistenza 18 m <sup>2</sup>	Rendita € 19,52
X Sub. 13	categoria A/2	classe 5 consistenza 7 VANI	Rendita € 415,75
X Sub. 14	categoria C/6	classe 2 consistenza 35 m <sup>2</sup>	Rendita € 48,81

Foglio 5	Sezione NCT		
X Particella 622	classe U	semintivo ha 00 are 00 ca 16	Reddito Dom. € 0,13 Reddito Agr. € 0,12
X Particella 668	classe 1	semintivo ha 00 are 09 ca 56	Reddito Dom. € 9,13 Reddito Agr. € 10,37



Elenco documentazione visionata

Data verifica catastale 19 / 03 / 2018

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Arch. Maurizio Bartolomeo Greco, iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1534, 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**

Quota di proprietà

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

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

### 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.



## 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.

## 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

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

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 8 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

### LOTTO NR. 1 fg. 5 - mapp. 669 - sub 3

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 7.5 V, sup. catastale 131 MQ, rendita: euro 445,44.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 160500,00, per l'intero bene diconsì Euro CENTOESSANTAMILACINQUECENTO/00 (vedasi relazione di stima)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 160500,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsì Euro CENTOESSANTAMILACINQUECENTO/00 (vedasi relazione di stima).



**LOTTO NR. 2 fg 5 - mapp. 669 - sub 4**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 4, cat. C/6 cl. 2, 30 mq, r.c. € 41,83.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 19212,00 per l'intero bene diconsi Euro DICIANNOVEMILADUECENTODODICI/00 (vedasi relazione di stima).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 19212,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro DICIANNOVEMILADUECENTODODICI/00 (vedasi relazione di stima).

**LOTTO NR. 3 fg. 5 - mapp. 669 - sub 5**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5 V, sup. catastale 127 MQ, rendita: euro 386,05.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 192468,00, per l'intero bene diconsi EURO CENTONOVANTADUEMILAQUATTROCENTOSESANTOTTO/00 (vedasi relazione di stima)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 192468,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro CENTONOVANTADUEMILAQUATTROCENTOSESANTOTTO/00 (vedasi relazione di stima).

**LOTTO NR. 4 fg 5 - mapp. 669 - sub 6**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 6, cat. C/6 cl. 2, 30 mq, r.c. € 33,47.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 16560,00 per l'intero bene diconsi Euro SEDICIMILACINQUECENTOSESANTA/00 (vedasi relazione di stima).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 16560,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro SEDICIMILACINQUECENTOSESANTA/00 (vedasi relazione di stima).

**LOTTO NR. 5 fg. 5 - mapp. 669 - sub 7**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 V, sup. catastale 141 MQ, rendita: euro 475,14.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 171372,00, per l'intero bene diconsi EURO CENTOSETTANTUNOMILATRECENTOSETTANTADUE/00 (vedasi relazione di stima)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 171372,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro CENTOSETTANTUNOMILATRECENTOSETTANTADUE /00 (vedasi relazione di stima).

**LOTTO NR. 6 fg 5 - mapp. 669 - sub 8**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 8, cat. C/6 cl. 2, 14 mq, r.c. € 19,52.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 9912,00 per l'intero bene diconsi Euro NOVEMILANOVECENTODODICI/00 (vedasi relazione di stima).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 9912,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro NOVEMILANOVECENTODODICI/00 (vedasi relazione di stima).

**LOTTO NR. 7 fg. 5 - mapp. 669 - sub 13**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 13, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 V, sup. catastale 130 MQ, rendita: euro 415,75.



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 171372,00, per l'intero bene diconsi EURO CENTOSETTANTOTTOMILATRENTADUE/00 (vedasi relazione di stima)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 17832,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro CENTOSETTANTOTTOMILATRENTADUE /00 (vedasi relazione di stima).

#### **LOTTO NR. 8 fg 5 - mapp. 669 - sub 14**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT particella 669, sub 14, cat. C/6 cl. 2, 35 mq, r.c. € 48,81.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 22314,00 per l'intero bene diconsi Euro VENTIDUEMILATRECENTOQUATTORDICI/00 (vedasi relazione di stima).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato e arrotondato complessivamente in € 22314,00 per 1/1 del bene nella disponibilità dell'esecutato come da stato di fatto e di diritto diconsi Euro VENTIDUEMILATRECENTOQUATTORDICI /00 (vedasi relazione di stima).

#### **LOTTO NR. 9 fg 5 - mapp. 622**

Seminativo classe U a 00, ca 16 reddito Dominicale euro 0.13, reddito Agrario euro 0.12.

Il più probabile **valore in libero mercato e in condizioni di vendita forzata** pari a € 82,40 diconsi euro OTTANTADUE/40.

#### **LOTTO NR. 10 fg 5 - mapp. 668**

Seminativo irriguo classe 1 a 09, ca 56 reddito Dominicale euro 9.13, reddito Agrario euro 10.37.

Il più probabile **valore in libero mercato e in condizioni di vendita forzata** pari a € 7361,20 diconsi euro SETTEMILATRECENTOESSANTUNO/20.

Dunque è possibile stimare un valore di realizzo arrotondato complessivo dei beni per la quota identificata è di € **777.813,00 (euro SETTECENTOSETTANTASETTEMILAOTTOCENTOTREDICI/00)**.

#### **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: Architetto Maurizio B. Greco  
Iscritto all'Ordine/Albo: degli architetti di Brescia al n. 1534  
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**

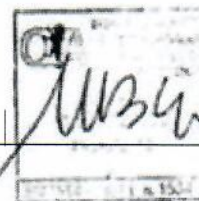
- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.



- X Di non aver utilizzato ne 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.

Data rapporto valutazione: 12/07/2018

Timbro e firma



## 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. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratti, schede e visure catastali
6. Atto notarile - Convenzione Urbanistica
7. CDU
8. Permessi, Autorizzazioni, PGT
9. Richiesta agibilità

## 11. Bibliografia

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

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





*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

