

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. 460/2015

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott.ssa Vincenza Agnese

Anagrafica

Creditore procedente:

Banco di Brescia San Paolo CAB
Con sede in Brescia
Via Martiri della Libertà, 13
P.Iva 03480180177
C.f. 03480180177

Sig. _____
In qualità di
Residente in
Via
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

Avv.ti Bartolomeo e Gianpiero Rampinelli Rota
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II, 1
Comune di Brescia
Tel + 39
E mail

Esecutato:

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.



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.

Sig.
In qualità di
Residente in
Via
C.F.

Esperto incaricato

Geom. Melchiori Mirco
Piazzale Europa, 3 – Bedizzole (Bs)
CF. MLCMCG59H18B157J
Tel. 030-6871750
Fax. 030-6873745
Mail: mirco1melchiori@libero.it
Pec: mirco.melchiori@legpec.it

Iscritto all' Albo/Ordine di Brescia

nr. 3326

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto 06/10/2015

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 05/11/2015

Data della consegna del rapporto di valutazione 09/05/2016

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 11/05/2016



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: Appartamento posto a Piano Primo e cantina al piano terra come pure il negozio; le finiture dell'appartamento e del negozio sono tradizionali dell'epoca di costruzione, serramenti in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, con area esclusiva. Sottotetto agibile non abitabile, con accesso non diretto dall'appartamento

Ubicazione: Via Zanardelli, 33/35 – Fiesse (Bs)

Identificativi catastali: NCEU Fg. 8 – Part. 221 – Sub.11-12-13 (ex fg.17 part.954 sub.8) - NCT Fg.8 part.202

Quota di proprietà:

Diritto di proprietà: 100%

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato	€ 100.000,00	complessivi
Di cui appartamento+sottotetto+area di pertinenza	€ 71.500,00	
Di cui negozio	€ 28.500,00	

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 80.000,00	complessivi
di cui appartamento+sottotetto+area di pertinenza	€ 57.200,00	
Di cui negozio	€ 22.800,00	

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, considerando la situazione economica attuale e la scarsa richiesta di immobili nel Comune di Fiesse, ha una commerciabilità ridotta.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 15

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative

X No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

X No Si se Si vedi pagina _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2	Rispondenza catastale.....	13
4.3	Verifica della titolarità.....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	16
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	21
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	22
11.	Bibliografia.....	23



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

14-01-2016: richiesta accesso agli atti al Comune di Fiesse (Bs)
14-01-2016: richiesta copia atto compravendita al notaio Iacoppe
22-01-2016: ritiro documentazione Comune di Fiesse
29-01-2016: inizio operazioni peritali
10-02-2016: ricevo dal notaio Iacoppe copia atto di compravendita richiesto



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Fiesse
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza: Via Zanardelli
- Civico n.33/35

Zona: Zona PGT – Zona A1 Centro storico del capoluogo

Mappa geografica



Referenziata con Google Maps

- Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale e commerciale



- Tipologia immobiliare:** Casa a schiera con affaccio su corte comune

- Tipologia edilizia dei fabbricati:**

- Tipologia edilizia unità immobiliari:**

- Caratteristiche generali dell'immobile:** l'unità immobiliare oggetto del presente parere di valutazione è stata costruita anteriormente al 01/09/1967; C.E. 3299/83 del 07/01/1983 registro 308; Piano di recupero in data 29/05/2003 pratica 125/03; Permesso di Costruire 22/2004 prot. 3702 del 14/06/2004; Permesso di Costruire 05/2009 prot. 3715 del 22/07/09; D.I.A. 03/04/2013 prot. 1416; certificato agibilità 09/03/2005

- Dimensione:**
 - Superficie interna netta appartamento Piano Primo mq 107,20
 - Superficie coperta appartamento Piano Primo mq 114,50
 - Sup. balcone mq 3,65
 - Sup. utile cantina mq 14,45
 - Sup. coperta cantina mq 15,60
 - Sup. utile sottotetto mq 25,96
 - Sup. coperta sottotetto mq 33,20
 - Sup. utile negozio, magazzino e wc mq 57,00
 - Sup. coperta negozio, magazzino e wc mq 65,55

- Caratteri domanda e offerta:** il mercato immobiliare a Fiesse (Bs), come del resto in tutta la provincia di Brescia, ha subito una flessione nelle richieste, dovuta alla situazione economica attuale, pertanto l'offerta supera la richiesta

- Forma di mercato:** libera concorrenza

- Filtering:** nullo

- Fase del mercato immobiliare:** recessione

- Altro:** l'immobile è ubicato nella zona centrale del Comune di Fiesse (Bs); abitanti circa 2.100



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Superficie utile abitabile mq 107,20

Sup. sottotetto mq 25,96

Sup. cantina mq 14,45

Sup. balcone mq 3,65

Sup. negozio, magazzino e wc mq 57,00

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – sub.213/220
- Sud - via Zanardelli
- Est - sub.563/223
- Ovest – sub.221p/220

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno per sottotetto perché non accessibile

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo 29/01/2016

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie utile principale (appartamento)	m ²	114,50
Superficie utile principale (negozio)	m ²	57,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Balcone	m ²	3,65	35 %
Sottotetto agibile	m ²	33,20	35 %
Cantina	m ²	14,45	50 %
Area esclusiva	m ²	120,00	10 %

Superficie commerciale

m² 203,50



Caratteristiche qualitative

- Non vi sono caratteristiche qualitative che possono determinare variazione di prezzi



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

C.E. 3299/83 del 07/01/1983 registro 308; Piano di recupero in data 29/05/2003 pratica 125/03; Permesso di Costruire n.22 prot. 3702 del 14/06/2004; Permesso di Costruire 05/2009 prot. 3715 del 22/07/09; D.I.A. 03/04/2013 prot. 1416; Certificato Agibilità 09/03/2005

Indicare la documentazione visionata
- come da elenco

Fonte documentazione visionata
Comune di Fiesse

Data verifica urbanistica (22/01/2016)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: PGT
 Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
 Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Melchiori Mirco Giuseppe, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3326, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castenedolo 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:

- La veranda esistente non è sanabile in quanto comporta aumento di volume ed essendo il fabbricato in centro storico, non vi è la possibilità di incrementarne la volumetria, mentre risulta sanabile l'aumento di S:N.R. del terrazzo mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria e la conseguente sanzione amministrativa che potrebbe oscillare da € 516,00 a € 1.000,00
-

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

- No
- Si

Note:



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 8 Sezione NCEU particella 221

X Sub. 11 categoria C/1 classe 5 consistenza 21 m² Rendita € 248,36

X Sub. 12 categoria C/1 classe 5 consistenza 27 m² Rendita € 319,33

X Sub. 13 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Rendita € 223,11

Foglio 8 NCT part. 202 – classe 1 sup. 120 mq RD € 1,15 RA € 1,24

Elenco documentazione visionata

- visura per soggetto Agenzia delle Entrate richiesta in data 22/01/2016
- visura storica richiesta in data 09/05/2016

Data verifica catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Melchiori Mirco Giuseppe, iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 3326, 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:
terrazza attualmente più ampia rispetto alla sceda catastale

Note :



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: Compravendita

Titolo di provenienza: Atto notaio Pierpaolo Iacoppe rep n.5883 raccolta 760

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto: 30/11/2017 prima scadenza

Estremi registrazione: n.3077 serie 3T del 02/12/2013

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



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



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

Nota di trascrizione: Registro generale 7382 - reg. particolare 22127 data di presentazione n.181 del 04/10/2000

Nota di iscrizione: Registro generale 28638 - reg. particolare 17260 data di presentazione n.24 del 05/06/2004

Nota di iscrizione: Registro generale 58099 - reg. particolare 13365 data di presentazione n.57 del 28/10/2006

Nota di trascrizione: Registro generale 64867 - reg. particolare 37018 data di presentazione n.251 del 30/11/2006

Nota di trascrizione: Registro generale 26247 - reg. particolare 27275 data di presentazione n.228 del 03/11/2009

Nota di trascrizione: Registro generale 15261 - reg. particolare 10091 data di presentazione n.75 del 11/05/2015



3. 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

Non presenti

Condizioni limitative

Non presenti

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. _____ 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.



4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/ ___

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 8 Sezione NCT Mappale 221

Sub. 11 categoria C/1 classe 5 consistenza 21 m² Rendita € 248,36

Sub. 12 categoria C/1 classe 5 consistenza 27 m² Rendita € 319,33

Sub. 13 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Rendita € 223,11

Foglio 8 NCT part. 202 – classe 1 sup. 120 mq RD € 1,15 RA € 1,24

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **100.000,00** diconsi Euro centomila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Di cui appartamento+sottotetto+area di pertinenza € 71.500,00

Di cui negozio € 28.500,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **80.000,00** diconsi Euro ottantamila/00

di cui appartamento+sottotetto+area di pertinenza € 57.200,00

Di cui negozio € 22.800,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili

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.



5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Melchiori Mirco Giuseppe, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3326, 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: 09/05/2016



6. 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. Elaborato fotografico degli interni
3. Elaborato fotografico degli esterni
4. Atto di compravendita
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto PGT
7. Estratto mappa catastale
8. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
9. Schede catastali
10. Visure catastali
11. Ispezioni telematiche
12. Tabella valori



7. 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

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

