

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. 193/2024

Giudice delegato: Dr. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall' Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. Luciano Guerreschi
Via Marconi n. 3
CF: GRRLCN 63S27E526W
Tel : 030906482
Fax : 030906482
E mail: fg.studiofrosi@gmail.com
PEC: luciano.guerreschi@archiworldpec.it
Iscritto all' Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1330



Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto **09 luglio 2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **18 luglio 2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione : non oltre il **20 ottobre 2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita **20 novembre 2024**

Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica : fabbricato collabente composto da più unità immobiliari

Ubicazione : Comune di Mazzano via Guicciardini n. 12-14

Identificativi catastali : NCT Foglio 23

Mappale 190 sub. 6
sub. 7
sub. 8
sub. 9
sub. 10
sub. 11
sub. 12

Quota di proprietà: **proprietà 1/1**

Diritto di proprietà : proprietà esclusiva

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **94.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **89.000,00**

Valore locativo medio di mercato €/anno

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di dificio ex agricolo composto originariamente da abitazione e locali di deposito. Attualmente l'intero complesso è parzialmente collabente privo della copertura per buona parte e in totale stato di abbnadono. Si ritiene che l'immobile abbia un margine di commerciabilità di tipo residuale, riferito al terreno (map. 190) dovuto alle condizioni e alla localizzazione decentrata, principalmente rivolto al comparto imprenditoriale.

LOTTO NR. 2

Descrizione sintetica : tettoia priva di copertura con annesso terreno edificabile

Ubicazione : Comune di Mazzano via Guicciardini snc

Identificativi catastali : NCT Foglio 23

Mappale 216 sub. 1

Quota di proprietà: **proprietà 1/1**



Diritto di proprietà : proprietà esclusiva

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € 360.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 340.000,00

Valore locativo medio di mercato €/anno

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di modesta tettoia attualmente priva di copertura e strutturalmente non idonea al riutilizzo, con terreno perinenziale edificabile sul quale sono state eseguite parziali opere di urbanizzazione primaria, attualmente in stato di abbandono.

Si ritiene che l'immobile abbia ancora un margine di commerciabilità seppur ristretto, riferito al terreno (map. 216), a causa della localizzazione molto decentrata e principalmente per operatori del settore.

Audit documentale e Due Diligence

LOTTO NR. 1

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si



LOTTO NR. 2

Conformità edilizia	☒ Si ☐ No
Conformità catastale	☒ Si ☐ No
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No ☐ Si
Condizioni limitative	☒ No ☐ Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 18.07.2024 il CTU effettuava il giuramento, in modalità telematica presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari , per il conferimento dell' incarico di stima.

In data 06.09.2024 il CTU procedeva ad effettuare congiuntamente al custode incaricato, un primo sopralluogo ricognitivo per accedere agli immobili oggetto della stima, con esito negativo.

in data 24.09.2024 veniva inoltrata richiesta di accesso agli atti al comune di **Mazzano** al fine di reperire la documentazione relativa alla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili in oggetto

In data 30.09.2024 congiuntamente all'intervento di un fabbro veniva forzato l'ingresso agli immobili al fine di accedere ai locali allo scopo di verificarne lo stato generale.

In data 03.10.2024 veniva ritirata parte della documentazione richiesta al Comune di **Mazzano** al fine di completare le verifiche relative alla conformità edilizia.



2. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 1 - 2

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia di Brescia
- ☐ Comune di **Mazzano**
- ☐ via **Francesco Guicciardini**
- ☐ Civico n. **12-14**

Zona: decentrata, con destinazione residenziale.

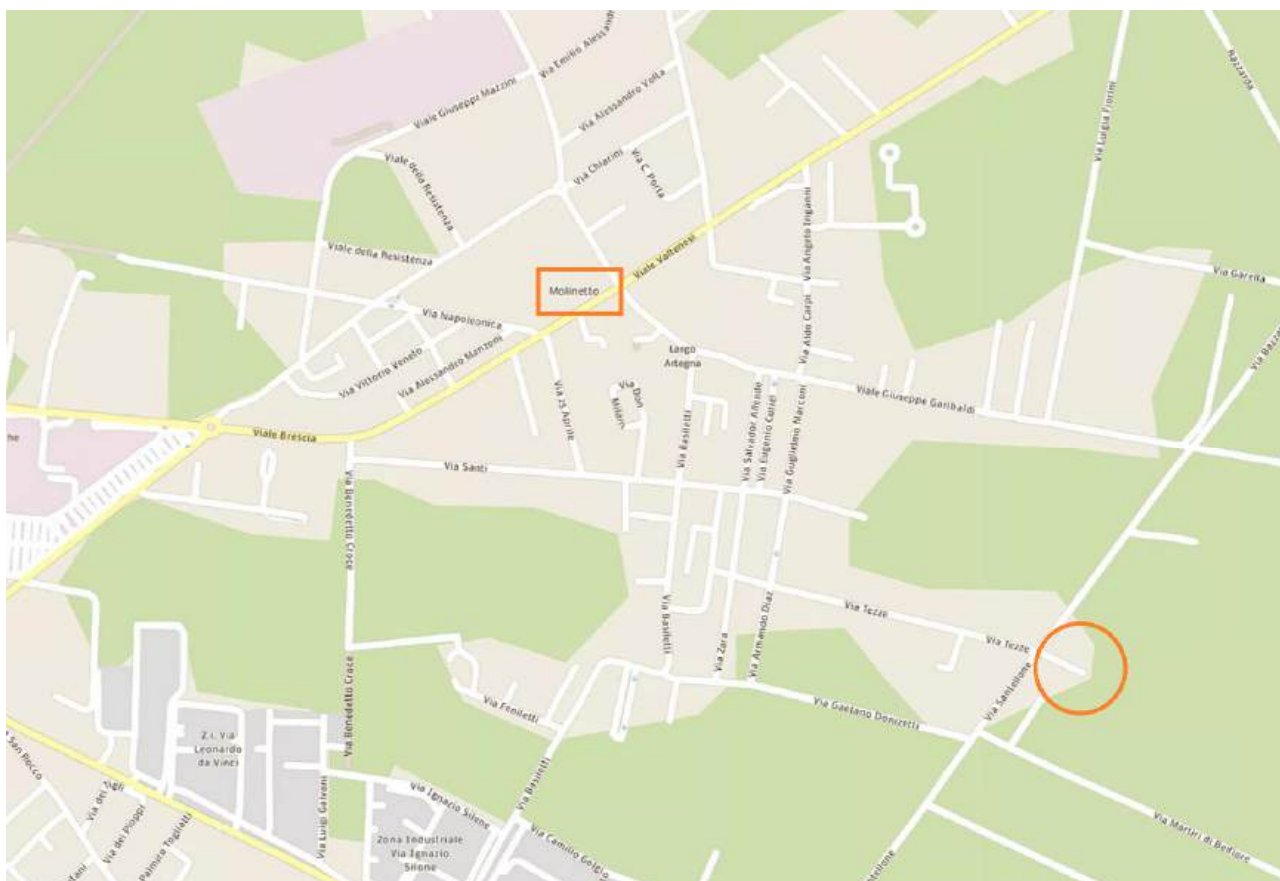


Foto satellitare



- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile : **residenziale**
- ☐ Tipologia immobiliare : **fabbricato da demolire e riconvertire** (lotto 1)
fabbricato da demolire e terreno edificabile (lotto 2)
- ☐ Tipologia edilizia dei fabbricati: **fabbricato ex agricolo parzialmente collabente** (lotto 1)
tettoia da demolire area da urbanizzare (lotto 2)
- ☐ Tipologia edilizia unità immobiliari : **fabbricato a due piani fuori terra da demolire** (lotto 1)
tettoia da demolire area da urbanizzare (lotto 2)
- ☐ Caratteristiche generali dell'immobile: **collabente, da demolire e ricostruire** (lotto 1)
area da urbanizzare e lottizzare (lotto 2)
- ☐ Dimensione : **normale**
- ☐ Caratteri domanda e offerta
 - ☒ ipotetico lato acquirente: privato.
 - ☒ ipotetico lato venditore: privato.



- | | |
|---|---|
| ☐ Forma di mercato | ☒ oligopolio |
| ☐ Filtering | ☒ assente |
| ☐ Fase del mercato immobiliare | ☒ in leggera ripresa |
| ☐ Altro | |

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di fabbricato ex agricolo accessibile in lato nord da strada pubblica (via Guicciardini) risulta distribuito su uno e due piani fuori terra con annessa corte interna pertinenziale.

Nel fabbricato sono al momento presenti due abitazioni e locali destinati a magazzino ed ex fienili; il tutto verte in totale stato di abbandono e parte della struttura è al momento priva della copertura mentre la parte rimanente è parzialmente collabente. Nel suo complesso tale realtà che fa capo al mappale n. 190 come già descritto presenta una superficie complessiva (riferita al terreno su cui insiste il fabbricato) di mq 879 e una volumetria di mc 3314 circa riconvertibile e parzialmente trasferibile mediante Piano di Recupero. Nello specifico si precisa che detto immobile è stato incluso nel Piano Attuativo denominato "*Piano di Recupero vicolo Guicciardini*" approvato con delibera Giunta Comunale n. 26 del 15.03.2021. Tale Piano attuativo di fatto risulterebbe ancora valido in quanto il termine per la conclusione delle opere previste era stato fissato in anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione della relativa convenzione avvenuta il 27.04.2021. Date le condizioni del fabbricato, di fatto inutilizzabile, **la valutazione è riferite al solo terreno** tenuto conto della potenzialità edificatoria.

Ubicazione : Comune di **Mazzano via F. Guicciardini n. 12-14**

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 6	Cat. A/2 Cl. 3 - 5.0 vani - sup. catastale totale mq 149 piano T RC € 322,79
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 7	Cat. A/2 Cl. 3 - 4.5 vani - sup. catastale totale mq 174 piano T,1,2 RC € 290,51
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 8	Cat. C/2 Cl. 3 - 100 mq - sup. catastale totale mq 113 piano T RC € 222,08
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 9	Cat. C/2 Cl. 3 - 42 mq - sup. catastale totale mq 45 piano T RC € 93,27
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 10	Cat. C/7 Cl. U - 42 mq - sup. catastale totale mq 45 piano T RC € 54,23
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 11	Cat. C/2 Cl. 2 - 136 mq - sup. catastale totale mq 158 piano T RC € 252,86



NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 12 Cat. C/2 Cl. 2 - 160 mq - sup. catastale totale mq 171 piano T
RC € 297,48

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ nord strada pubblica
- ☐ est altra proprietà F. 23 mapp. 125
- ☐ sud altra proprietà F. 23 mapp. 111
- ☐ ovest altra proprietà F. 23 mapp. 108, 109, 110, 111

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo interno

☐ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ data sopralluogo

☒ **30.09.2024.**

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

terreno edificabile con Piano di Recupero

Totale Superficie commerciale

m² 879,00



Caratteristiche qualitative relative al fabbricato in demolizione

☒ anno di costruzione

antecedente il 01.09.1967

☒ livello di piano

terra/primo

☒ numero servizi

nr. 0

impianti in dotazione

☐ riscaldamento

☒ assente

☐ autonomo

☐ metano

☐ radiatori

☐ solare termico

☒ assente

☐ elettrico

☒ assente

☐ idraulico

☒ assente



☐ fotovoltaico [x] assente

☐ impianto geotermico [x] assente

[x] manutenzione fabbricato totale degrado - collabente

[x] manutenzione unità immobiliare totale degrado - collabente

[x] classe energetica non determinabile

[x] esposizione prevalente dell'immobile nord - est

[x] luminosità dell'immobile non valutabile

[x] panoramicità dell'immobile non valutabile

[x] funzionalità dell'immobile inutilizzabile - collabente

[x] finiture dell'immobile parzialmente crollato

LOTTO 2

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di struttura fatiscente ex tettoia priva di copertura ed inutilizzabile per la labilità dei pilastri rimasti in sito. Annesso a tale elemento è presente un terreno pertinenziale edificabile mediante presentazione di Piano Attuativo. Il comparto accessibile in lato sud direttamente da strada pubblica (via Guicciardini) presenta una superficie complessiva di mq 2.017 con la possibilità di recupero della volumetria ancora presente e quantificata in mc 406 circa. Nel dettaglio si precisa che detto immobile è stato incluso nel Piano Attuativo denominato “*Piano di Recupero vicolo Guicciardini*” approvato con delibera Giunta Comunale n. 26 del 15.03.2021 di fatto ancora attivo in quanto il termine per la conclusione delle opere era stato fissato in anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione della relativa convenzione avvenuta il 27.04.2021. Rimane peraltro già scaduto il termine fissato in anni 3 (tre) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria autorizzate con provvedimento SCIA alternativa al PdC presentata allo sportello SUAP con prot. n. 03903230989-17052021-1637. Dette opere appaiono comunque già realizzate, almeno in parte, e necessitano di un loro completamento previa nuova autorizzazione. Pertanto accertato che il valore della tettoia inutilizzabile è irrilevante, **la valutazione dell'immobile nel suo complesso è relativa al solo terreno edificabile.**

Ubicazione : Comune di **Mazzano via F. Guicciardini snc**

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 23 Mappale 216 sub 1 Cat. C/7 Cl. U piano T - consistenza 116 mq - RC € 149,77

Confini

Indicare i confini catastali

☐ nord altra proprietà F. 23 mapp. 306 - 308

☐ est altra proprietà F. 23 mapp. 258



Consistenza

[x] esterno
[] Solo interno

☐ Collaboratore

☒ Planimetria catastale
☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)
☒ **30.09.2024.**

[X] 30.09.2024.

[x] SEL - Superficie Esterna Lorda
 [] SIL- Superficie Interna Lorda
 [] SIN - Superficie Interna Netta

□ SIL- Superficie Interna Lorda

□ SIN - Superficie Interna Netta

Totale Superficie commerciale

m² 2.017,00 

[x] anno di costruzione	1989 rilascio C. Edilizia in sanatoria (immobile preesistente) 2021 SCIA opere urbanizzazione primaria
[x] livello di piano	terra
[x] numero servizi	nr. 0

[x] anno di costruzione

1989 rilascio C. Edilizia in sanatoria (immobile preesistente)
2021 SCIA opere urbanizzazione primaria

[x] livello di piano

terra

[x] numero servizi

nr. 0

☐ riscaldamento

☐ [x] assente

☐ autonomo

☐ metano

☐ radiatori

□ riscaldamento

[x] assente

☐ autonomo

☐ metano

radiatori

☐ solare termico

[x] assente

☐ elettrico

[x] assente

☐ idraulico

[x] assente

☐ fotovoltaico

[x] assente

☐ impianto geotermico

[x] assente

[x] manutenzione fabbricato

totale degrado – stato di abbandono (tettoia)

[x] manutenzione unità immobiliare

totale degrado - stato di abbandono (tettoia)



[x] classe energetica	non determinabile
[x] esposizione prevalente dell'immobile	sud - est
[x] luminosità dell'immobile	non valutabile
[x] panoramicità dell'immobile	non valutabile
[x] funzionalità dell'immobile	inutilizzabile - collabente
[x] finiture dell'immobile	assenti

4. Audit documentale e Due Diligence

LOTTO 1

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

☐ ultima Licenza di Costruzione – **immobile costruito anteriormente al 01 settembre 1967.**

Titoli autorizzativi esaminati ☐ Indicare la documentazione visionata :

- Documentazione non rilevata nel fascicolo presso l'U.T. comunale per la costruzione originaria dell'immobile.
- Piano di Recupero approvato con delibera Giunta Comunale n. 26 del 15.03.2021.
- Convenzione Urbanistica sottoscritta 27.04.2021 trascritta a Brescia il 26.05.2021 n. 25539/17012

☐ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano**

☐ Data verifica urbanistica **(03.10.2024)**

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico : P.G.T. vigente
- ☐ Convenzione Urbanistica: si
- ☐ Cessioni diritti edificatori : no

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: no
- ☐ Vincoli ambientali: no
- ☐ Vincoli paesaggistici: no



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Mazzano** 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.

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

Note:

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 6	Cat. A/2 Cl. 3 - 5.0 vani - sup. catastale totale mq 149 piano T RC € 322,79
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 7	Cat. A/2 Cl. 3 - 4.5 vani - sup. catastale totale mq 174 piano T,1,2 RC € 290,51
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 8	Cat. C/2 Cl. 3 - 100 mq - sup. catastale totale mq 113 piano T RC € 222,08
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 9	Cat. C/2 Cl. 3 - 42 mq - sup. catastale totale mq 45 piano T RC € 93,27
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 10	Cat. C/7 Cl. U - 42 mq - sup. catastale totale mq 45 piano T RC € 54,23
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 11	Cat. C/2 Cl. 2 - 136 mq - sup. catastale totale mq 158 piano T RC € 252,86
NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 12	Cat. C/2 Cl. 2 - 160 mq - sup. catastale totale mq 171 piano T RC € 297,48

Elenco documentazione visionata:

Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)
Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)
Elaborato planimetrico (vedi documenti allegati)
Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 03.10.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione



visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ **la REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Note :

LOTTO 2

4.3 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

☐ ultima Licenza di Costruzione – 1989 C.E. in sanatoria

Titoli autorizzativi esaminati ☐ Indicare la documentazione visionata :

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 45/89 del 07.03.2019.**
- **Piano di Recupero approvato con delibera Giunta Comunale n. 26 del 15.03.2021.**
- **Convenzione Urbanistica sottoscritta 27.04.2021 trascritta a Brescia il 26.05.2021 n. 25539/17012**
- **SCIA alternativa al PdC prot. n. 03903230989-17052021-1637 SUAP**

☐ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano**

☐ Data verifica urbanistica **(03.10.2024)**

Situazione urbanistica

☐ Strumento urbanistico : P.G.T. vigente

☐ Convenzione Urbanistica: si

☐ Cessioni diritti edificatori : no

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: no

☐ Vincoli ambientali: no

☐ Vincoli paesaggistici: no

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Mazzano** 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.

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

Note:

4.4 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati

NCT Foglio 23 Mappale 216 sub 1 Cat. C/7 Cl. U piano T - consistenza 116 mq - RC € 149,77

Elenco documentazione visionata:

Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)

Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)

Elaborato planimetrico (vedi documenti allegati)

Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 03.10.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ **la REGOLARITÀ catastale** rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Note :

4.5 Verifica della titolarità

LOTTO 1 e 2

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza :

1. Atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 07.08.2020 Rep. n° 38021/25687 registrato a Brescia il 24.08.2020 al n.34466 serie 1T – trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 24.08.2020 ai n° 31161/20291.

☐ **Quota di proprietà 1/1**



Condizioni limitanti

- ☐ Servitù NO
- ☐ Vincoli NO
- ☐ Oneri NO
- ☐ Pesì NO
- ☐ Gravami NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

[x] occupato dal soggetto esecutato.

[] Occupato da altro soggetto Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto:

☐ €/anno 0,00

☐ Rata: 0,00

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto:

☐ Estremi registrazione:

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

[] Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

[] **valore locativo medio €/anno**

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 connessi con il suo carattere storico- artistico.

Convenzione Urbanistica del 27.04.2021 registrata a Brescia il 26.05.2021 n. 27837 serie 1T – registrata a Brescia il 26.05.2021 n. 25539 Gen. - 17012 Part.

6. Formalità, vincoli, oneri 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.

1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO** del 23.05.2024 trascritto presso Agenzia del Territorio di Brescia in data **14.06.2024** ai n° **26623/18619** a favore della società [REDACTED] contro [REDACTED] per la proprietà 1/1 delle unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del comune di Mazzano foglio 23 mappale 216 sub. 1 – foglio 23 mappale 190 sub. 6-7-8-9-10-11-12.



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:

Non si rilevano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico:

Non si rilevano condizioni limitative



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

☒ Monoparametrico

☒ MCA con nr. 3 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.

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati nel comune di **Mazzano**

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 6 Cat. A/2 Cl. 3 - 5.0 vani - sup. catastale totale mq 149 piano T
RC € 322,79

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 7 Cat. A/2 Cl. 3 - 4.5 vani - sup. catastale totale mq 174 piano T,1,2
RC € 290,51

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 8 Cat. C/2 Cl. 3 - 100 mq - sup. catastale totale mq 113 piano T
RC € 222,08

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 9 Cat. C/2 Cl. 3 - 42 mq - sup. catastale totale mq 45 piano T
RC € 93,27

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 10 Cat. C/7 Cl. U - 42 mq - sup. catastale totale mq 45 piano T
RC € 54,23

NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 11 Cat. C/2 Cl. 2 - 136 mq - sup. catastale totale mq 158 piano T
RC € 252,86



NCT Foglio 23 Mappale 190 sub 12 Cat. C/2 Cl. 2 - 160 mq - sup. catastale totale mq 171 piano T
RC € 297,48

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **94.000,00** diconsi euro novantaquattromila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **89.000,00** diconsi euro ottantanovemila /00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati al Catasto Fabbricati nel comune di **Mazzano**

NCT Foglio 23 Mappale 216 sub 1 Cat. C/7 Cl. U piano T - consistenza 116 mq - RC € 149,77

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **360.000,00** diconsi euro trecentosessantamila/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **340.000,00** diconsi euro trecentoquarantamila /00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

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.



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: architetto Luciano Guerreschi Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1330 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: **10.10.2024**



9. 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. Elaborati fotografici degli interni
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure catastali
9. Atto di provenienza.
10. Convenzione Urbanistica

