

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 CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 49 / 2024

ROMANENGO VIA MARCONI Civ. 31

Revis. 12/08/2024

Giudice delegato:

Dr. Avv. Giorgio Trotta

Anagrafica

Creditore procedente:

PRISMA SPV srl
(DOVALUE SPA-DOBANK SPA- UNICREDIT CREDIT
MANAGEMENT BANK Spa)

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Alberto Alessandrini
alberto.alessandrini@pec-ordineavvocatiamconca.it
Avv. Francesca Piacentini
avvfrancescapiacentini@cnfpec.it

Esecutati:

Esperto incaricato

LOSI MAURIZIO

Via Resistenza 13

CF LSOMRZ68M23G721X

Tel 348/3185223 Fax 0374/78044

Mail info@mauriziolosi.it

Pec: maurizio.losi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Cremona al n.° 1377



Cremona, li 12/08/2024



INQUADRAMENTO AREOFOTOGRAMMETRICO



Date

Nomina dell'esperto	17/05/2024
Accettazione incarico di stima	17/05/2024
Sopralluogo all'immobile	06/06/2024
Accesso Ufficio Tecnico per urbanistica	28/05/2024
Redazione Certificazione Energetica	03/07/2024
Agg. Docfa catastale	12/08/2024
Data di redazione del rapporto di valutazione	08/08/2024
Udienza per comparizione delle parti	23/09/2024



Identificazione del lotto

LOTTO

Descrizione sintetica: Il bene visitato, fa parte di una abitazione tipica del contesto storico residenziale dell'abitato di Romanengo in fregio alla via Marconi. Si compone nel blocco principale di piano terra ad uso cucina-soggiorno, scala di accesso al piano primo per il locale zone notte collegato sempre da scala in legno come per la prima rampa, per accedere al piano sottotetto non abitabile. La proprietà prosegue con un piccolo cortiletto interno privato collegato al locale rustico composto da un portico, un piccolo ripostiglio ed un locale ad uso bagno.

L'intero bene visitato si presenta in uno stato di elevata fatiscenza, non dotato di impianti termico-idrico-elettrico - fognari e senza le caratteristiche per essere dichiarato agibile. Necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

Attualmente l'immobile è libero da persone ed è parzialmente occupato da cose.

Ubicazione: Romanengo, (CR) via Marconi civ. 31

Identificativi catastali: Comune di Romanengo, Fg. 9 Mapp. 473-475/4-469/4

N.B.: La situazione catastale è difforme dallo stato dei luoghi per demolizione di un tavolato al p.t. e modifica aperture locale accessorio.

Quota di proprietà:

Sig.ra Prop.1/2

Sig.ra Prop.1/2 (DECEDUTA)

Diritto di proprietà: Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile: unità immobiliare non è divisibile per sua natura e conformazione.

Più probabile valore in libero mercato: € 40.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata: € 30.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile scarsamente commerciabile per utilizzo diretto, ed ancor più difficile per eventuale investimento a reddito con locazione visto la particolarità della promiscuità con altre ragioni.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Non rilevabile: non presenti in Comune documenti

Conformità catastale

No necessita di aggiornamento catastale

Conformità titolarità

Da aggiornare per decesso uno dei proprietari



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No

Attualmente l'immobile è occupato da terzi senza titolo e da cose.

Spese condominiali arretrate No

Nessuna in quanto non inserita in contesto condominiale.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si

Dai titoli di provenienza non si rilevano particolari servitù attive e passive. Dal sopralluogo si evince che i muri con le proprietà confinanti e parte dell'assetto strutturale potrebbero avere funzione strutturale reciproca, in considerazione anche alla presenza nei muri perimetrali divisori con terzi di canne fumarie.

Il valore originale di Cv era di €. 80.000,00.

SITUAZIONE INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA': Da informazioni assunte, la Sig.ra [] è deceduta. Si rende per cui necessaria la redazione di atto di Successione per aggiornamento dell'intestazione di proprietà.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No

Non rilevati se non quelli da P.G.T.

Certificazione Energetica Si

Redatta in data 03/07/2024 e valida fino al 03/07/2034 n.° 1908600004224

Classe "G" redatta da Geom. Fodri Vittorio

Condominio:

Non risulta costituito condominio, fatto salvo le parti strutturali murarie a confine con altre ragioni per le quali va approfondita la titolarità ed i diritti a seguito di indagine invasiva.

Indice

<i>Fasi - accertamenti ed indagini</i>	
<i>Inquadramento dell'immobile</i>	
<i>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</i>	
<i>Audit documentale e Due Diligence</i>	
<i>Legittimità edilizia – urbanistica</i>	
<i>Rispondenza catastale</i>	
<i>Verifica della titolarità</i>	
<i>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</i>	
<i>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente</i>	
<i>Analisi estimativa</i>	
<i>Riepilogo dei valori di stima</i>	
<i>Dichiarazione di rispondenza</i>	
<i>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</i>	



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale
- Tipologia immobiliare:** Porzione di abitazione in linea
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** In contesto prettamente residenziale
- Tipologia edilizia unità immobiliari:** Corpi di fabbricati contigui edificati ante 1967 e frazionati probabilmente nel corso degli anni.
- Caratteristiche generali dell'immobile:** Inserita in contesto di tessuto residenziale consolidato, di medie dimensioni e di fatiscente livello di finitura, si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie; richiede importanti interventi di riqualificazione straordinaria che possano permetterne il regolare uso.
- Dimensione:** Medie
- Caratteri domanda e offerta:** Discreta
- Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica
- Filtering:** Metodo di Stima applicato: Metodo del confronto di mercato : market comparison approach (MCA) con note per limiti ed assunzioni
- Fase del mercato immobiliare:** Contrazione, per il tipo di immobile visitato



DATI SUBJECT – COMPARABILI

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	49/2024
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-5%	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		i=livello di piano	0%	
Nominativo / repertorio	Studio Casa	Modi Immobiliare		Prezzo medio di mercato €/mq	€	550,00
Comune	Romanengo	Romanengo	Romanengo	Prezzo area esterna	€	55,00
Indirizzo	Via Gorla	Via Marconi	Via Marconi	Costo di costruzione a nuovo €/mq.	1.500	€ 1.500,00
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio	condominio <10 u.i.	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione	SEL	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Da ristrutturare	Prezzo di mercato (euro)	€ 52.000,00	€ 53.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 52.000,00	€ 53.000,00		Data (mesi)	€ 216,67	€ 220,83
Data (mesi)	7	11		Livello di piano	€ -	€ -
Livello di piano (n)	0	0	0	Superficie principale (mq)	€ 722,22	€ 722,22
Superficie principale (mq)	72,00	70,00	56,00	Superficie esterna (mq)	€ 55,00	€ 55,00
Superfici secondarie				Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.080,00	€ 1.080,00
SOTTOTETTO	40%		28,00	Stato di manutenzione interna (€)	€ 9.728,00	€ 9.728,00
RUSTICI	30%		16,20	TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
				Prezzo di mercato (euro)	€ 52.000,00	€ 53.000,00
				Data (mesi)	-€ 1.516,67	-€ 2.429,17
				Livello di piano		
				Superficie principale (mq)	€ 43,33	€ 1.487,78
				Superficie esterna (mq)	€ 1.485,00	€ 1.485,00
				Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.080,00	-€ 2.160,00
				Stato di manutenzione interna (€)	-€ 9.728,00	-€ 9.728,00
				Prezzo corretto	€ 41.203,67	€ 41.655,61
				Peso comparabile (%)	50%	50%
				VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€ 41.000	
				DIVERGENZA PERCENTUALE (%)	1,10%	
				PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€ 548,42	
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	-0,29%	
N.B.: Prezzo scontato						
AREA ESTERNA	10%		27,00			
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Migliore	Migliore di molto	Pessimo		
	In.	Migliore	Migliore	Pessimo		
Superficie commerciale		72,00	70,00	74,76		



SVILUPPO CALCOLI E SUPERFICI

DATI CATASTALI									
N.	ESTREMI CATASTALI								DESTINAZIONE DELL'UNITA'
	FOGLIO	MAPPALB	SUB	Z.C.	CATEG	CL.	CONS. Vani.	RENDITA CATASTALE €	
1	9	476			A/3	1	3	€ 105,36	Abitaz.
		475	4						
		469	4						
CALCOLO SUPERFICI									
UNITA' PRINCIPAL E	SOTTOTETTO		ACCESS. INDIRETTI			AREA ESCLUSIVA		TOTALE	
MQ	MQ	K 40%	MQ	K 30%		MQ	K 10%	MQ	
56,00	28,00	11,20	16,20	4,86		27,00	2,70	74,76	
56,00								74,76	
DATI DELL'IMMOBILE									
N.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	ANNO COSTR. RISTR							
			SCALA	PIANO	INT				
1	Abitaz.	Ante 1967	-	T-1					
CALCOLO VALORE COMMERCIALE DI MERCATO									
SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE € / MQ.	Coeff.	Coeff	VALORE € / MQ	VALORE COMM.LE	DESTINAZIONE			
		Vetusta	Dispo nib.	TOTALE					
74,76	€ 548,00	1,00	1,00	€ 548,00	€ 40.968,48	Abitazione			
					€ 40.968,48	arr. € 40.000,00			



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO	ALLEGATO AL RAPPORTO N.	49/2024
---	------------------------------------	----------------

Definizione: Per valore di PRONTO REALIZZO / VENDITA FORZATA si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. Nel caso specifico la circostanza che determina la vendita forzata è la mancanza di un periodo di marketing appropriato all'alienazione del bene.

Sezione A		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO												
N.	TIPOLOGIA	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO		FILTERING			VALORE DI PRONTO REALIZZO	FILTERING INDEX	
									TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	COMMERCIALITÀ			
1	Appartamento	9	476		A/3	74,76	€	40.000	Residenziale	Centrale	Medio bassa	€	30.000	-25%
			475	4										
			469	4										

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE LOTTO: ABITAZIONE da cielo a terra

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

Il bene visitato, fa parte di una abitazione tipica del contesto storico residenziale dell'abitato di Romanengo in fregio alla via Marconi. Si compone nel blocco principale di piano terra ad uso cucina-soggiorno, scala di accesso al piano primo per il locale zone notte collegato sempre da scala in legno come per la prima rampa, per accedere al piano sottotetto non abitabile. La proprietà prosegue con un piccolo cortiletto interno privato collegato al locale rustico composto da un portico, un piccolo ripostiglio ed un locale ad uso bagno. L'intero bene visitato si presenta in uno stato di elevata fatiscenza, non dotato di impianti termico-idrico-elettrico - fognari e senza le caratteristiche per essere dichiarato agibile. Necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

Necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale quest'ultima redatta dallo scrivente, in quanto pur non avendo avuto riscontro all'accesso atti comunali vi sono difformità con la scheda catastale. E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI ED ENTI COMUNI A TENORE DELL'ART. 1.117 DEL CODICE CIVILE.



Confini:

Nel complesso: A NORD: altre ragioni mapp. 569/p.-472-475/p, AD EST: altre ragioni mapp. 476 A SUD: altre ragioni mapp. 475/p.-474-469/p., AD OVEST: Via Marconi.

Il tutto salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

ACCESSO: Dalla via Marconi solo pedonale.

Consistenza: Rilievo diretto in loco in data 06/06/2024 e desunto da base di Planimetria catastale

Critero di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	56,00
Superficie secondarie (sottotetto)	m ²	28,00
Superficie secondarie (locali distaccati rustici)	m ²	16,20
Superficie secondarie (area esclusiva)	m ²	27,00

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Abitazione	m ² 56,00	100 %
Access. pert. Diretta	m ² 28,00	40 %
Access. pert. Indiretta	m ² 16,20	30 %
Area esclusiva pert. diretta	m ² 27,00	10 %

Superficie commerciale

m² 74,76

Superficie ragguagliata complessiva pari a

m² 74,76

Caratteristiche qualitative

La porzione di abitazione oggetto di stima, necessita di importanti interventi di riqualificazione e opere di manutenzione straordinaria per il regolare uso del bene visionato.

Pavimenti in cotto ammalorato e cemento, Rivestimenti non presenti

Intonaci al civile tinteggiato vetusto, Soffitti in legno

Serramenti in legno e vetro semplice vetusti e ammalorati

Serramenti in legno tamburato per interni, Zoccolini non presenti

Impianti termico idrico elettrico e fognario assenti.

L'immobile non ha i requisiti per essere ritenuto abitabile.

L'accesso al bene staggito è solo pedonale.



1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Ante 1967

Titoli autorizzativi richiesti in Comune di Romanengo:

- Non disponibili in quanto non trovati dagli uffici comunali come da mail allegata

Vista la situazione è da ritenersi indispensabile in caso di ristrutturazione, un confronto con il Comune per l'espletamento di potenziale sanatoria in considerazione che neppure la scheda catastale rappresenta in modo corretto lo stato dei luoghi.

Abitabilità : non presente

Strumento urbanistico: PGT zona residenziale

Limitazioni urbanistiche

Non sono presenti vincoli paesaggistici fatto salvo le prescrizioni di zona del P.G.T.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla scambio di mail con l'Ufficio Tecnico Comunale di Romanengo, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli catastali disponibile anche se in atto si dichiara che trattasi di immobile ante 1967.

Solo a seguito di specifica pratica edilizia si potrà dichiarare la regolarità.



1.4 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al
Comune di Romanengo, Fg. 9 Mapp. 473-475/4-469/4

Elenco documentazione visionata: estratto di mappa, schede catastali, visure catastali
Data verifica catastale: 20/05/2024 e relativo sopralluogo del 06/06/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Cremona _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto all'intestazione.

Lo scrivente tecnico ritiene necessario aggiornamento catastale Docfa limitato alle difformità interne.

1.5 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Atto del 20/10/2010 Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Sede MONZA (MI)
Repertorio n. 129977 - COMPRAVENDITA Unico n. 10604.1/2010 Reparto PI di
LODI in atti dal 04/11/2010

- Quota di proprietà 1/2 acquistata
- Quota di proprietà 1/2 acquistata da .
- Quota sulle parti comuni: come da titoli di provenienza

Condizioni limitanti :

- **Servitù** come da C.C., e consolidate apparenti e non apparenti in essere relative a tubature e servizi tecnologici in genere relative all'intero complesso di cui l'unità immobiliare fa parte e come sotto meglio descritte.
- **Vincoli** urbanistici limitati a quelli previsti dallo strumento urbanistico PGT vigente in comune di Romanengo.



Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 10604 Registro Generale 18875
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 129977/51322 del 20/10/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 4766 Registro Generale 18876
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 129978/51323 del 20/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 3715 Registro Generale 5216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 728 del 26/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Immobile libero da persone e occupato da qualche oggetto vetusto.

1.6 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- **Servitù** come da C.C., e consolidate quelle esistenti di tubature, servizi tecnologici e area cortilizia in genere relative all'intero complesso di cui l'unità immobiliare fa parte.
- **Vincoli** urbanistici limitati a quelli previsti dallo strumento urbanistico PGT vigente in comune di Formigara.

Elenco formalità:

Nota F/C Data presentazione Reg. Generale Reg. Particolare

1. TRASCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 10604 Registro Generale 18875
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 129977/51322 del 20/10/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 04/11/2010 - Registro Particolare 4766 Registro Generale 18876
Pubblico ufficiale AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 129978/51323 del 20/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 3715 Registro Generale 5216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 728 del 26/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.7 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- Non rilevati



1.8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO: ABITAZIONE

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Fig. 9 mapp. 473-475/4-469/4 cat. A/3 Cl. 1°, cons. Vani 3,0 Rendita € 105,36

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **40.000,00** diconsi Euro Quarantamila/00
(vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **30.000,00** diconsi Euro Trentamila/00
(vedasi analisi estimativa)

1.9 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

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario IVG di Crema.

Non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

I dati di comparazione sono stati selezionati in virtù della migliore attinenza al subject, prediligendo le fonti più attendibili (atti e contratti preliminari registrati in primis, annunci pubblicitari per cui è stato possibile interpellare l'agenzia ed ottenere informazioni circa eventuali recenti trattative intercorse ed ottenendo informazioni circa la percentuale di sconto medio, generalmente rilevabile, per il segmento di mercato individuato rispetto al prezzo pubblicizzato).

Il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione reperita in catasto previo rilievo in sito delle principali direttrici rilevate in loco.

Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni sono state recuperate direttamente dallo scrivente presso i vari Uffici di competenza.

La validità dei valori espressi si intende limitata all'attuale momento storico e condizioni del mercato immobiliare locale, nonché all'ordinario mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene rilevate (vedasi documentazione fotografica allegata).

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, in quanto opere di vendita frazionata delle unità immobiliari esistenti e/o di cambio di destinazione d'uso, comporterebbero costi e tempi per la realizzazione di tali modifiche importanti e con un rischio immobiliare di potenziale vendita/collocazione del bene trasformato non calcolabile a breve periodo.

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: M.C.A. con nr. 2 comparabili riportati in atti ed altri selezionati di studio.



1.10 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Cremona: **LOSI Geom. MAURIZIO**

Perito incaricato	MAURIZIO LOSI	Titolo	Geometra	Provincia	CR
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	1.377		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	VI-0039	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	P150013VI	Ente:	Riccec - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare REV European	n. iscrizione	IT 202143	Ente:	REV - TEGoVA
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	20-07678	Ente:	ICMQ
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGL/2021/43	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it				

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 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.
- 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.

Cremona, li 12/08/2024



1.11 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. *Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato*
2. *Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata*
3. *Elaborati fotografici degli esterni ed interni*
4. *Atto di provenienza*
5. *Titoli autorizzativi*
6. *Estratto mappa catastale*
7. *Schede catastali aggiornate solo ai fini planimetrici*
8. *Visure storiche catastali*
9. *Ispezioni telematiche*
10. *Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*

1.12 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO unico:

Abitazione

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa

Comune di ROMANENGO Via Marconi civ. 31

Fig. 9 mapp. 473-475/4-469/4 cat. A/3 Cl. 1°, cons. Vani 3,0 Rendita € 105,36

Più probabile valore in libero mercato arr.: € 40.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata arr.: € 30.000,00

Cremona, li 12/08/2024

Il C.T.U.

Maurizio Geom. Losi

