

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. 44 / 2022

VESCOVATO VIA F.lli CAIROLI civ. 13

Giudice delegato:

Dr.ssa Avv. Nunzia Corini

Anagrafica

Creditore procedente:

BRISCA SECURITISATION S.r.l.

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Dr. Fabrizio Lazzaro

Mail: fabrizio.lazzaro@pecordineavvocatilaquila.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

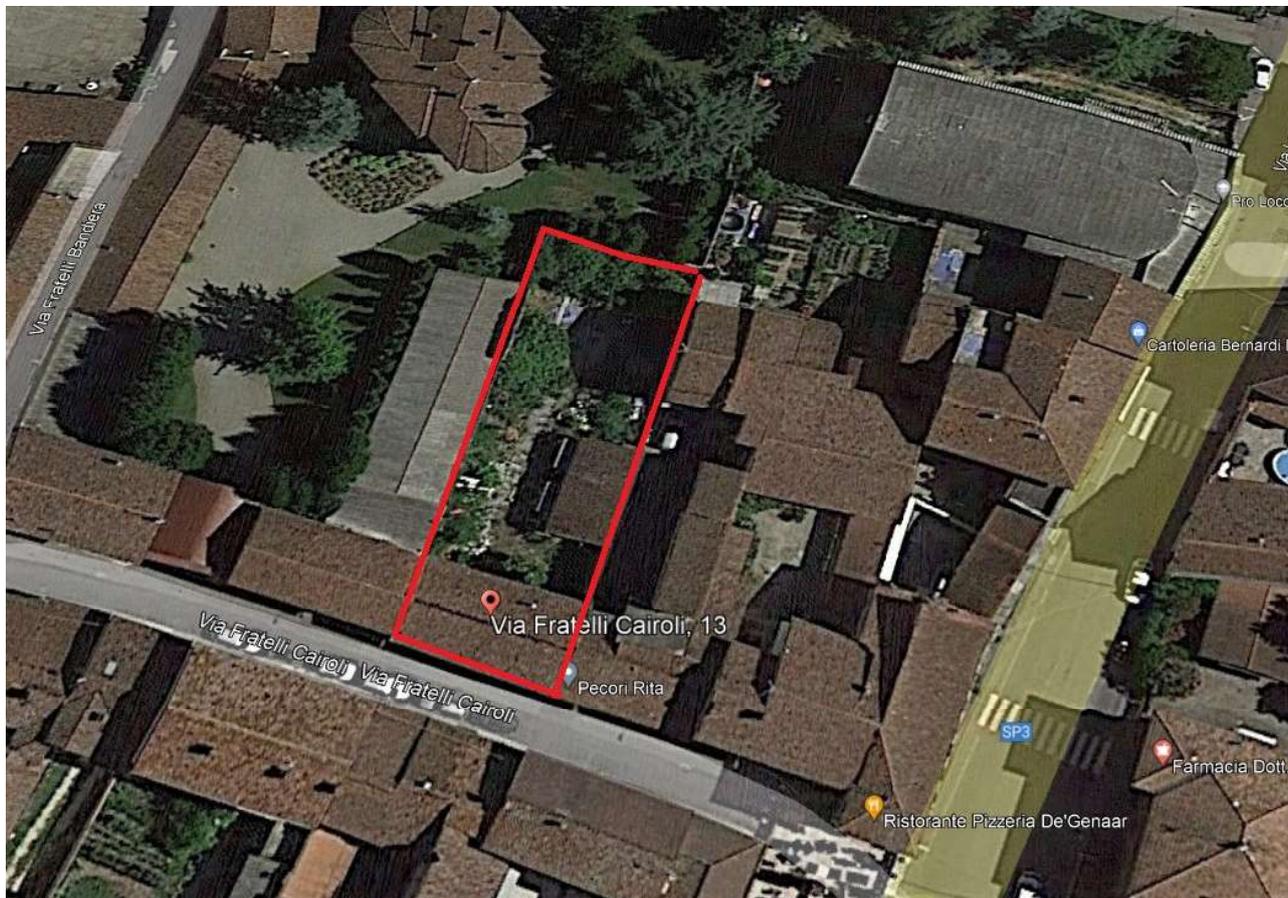
Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Cremona al n.° 1377



Cremona, li 11/03/2023



INQUADRAMENTO AREOFOTOGRAMMETRICO



Date

Nomina dell'esperto	10/01/2023
Accettazione incarico di stima	11/01/2023
Sopralluogo all'immobile con I.V.G.	08/03/2023
Consegna documenti da parte Ufficio Tecnico	24/01/2023
Redazione Certificazione Energetica	non necessaria
Data di redazione del rapporto di valutazione	11/03/2023
Udienza per comparizione delle parti	26/05/2023



Identificazione del lotto

Descrizione sintetica: In zona centrale dell'abitato di Vescovato abitazione in stato di elevata vetustà porzione di fabbricato ad uso deposito in parte su due livelli ed in parte ad un solo piano. Il complesso è stato oggetto di un intervento edilizio non completato che prevedeva la ristrutturazione generale di tutti gli immobili. Alla data attuale sono stati totalmente demoliti alcuni fabbricati e parzialmente operato su quelli ancora in essere. (limitatamente alla copertura del fabbricato fronte strada. Si accede da androne carraio da via F.lli Cairoli. Nel cortile esclusivo principale vi sono ulteriori locali accessori a destinazione portico e ripostiglio. **L'abitazione demolita in toto da cielo a terra, presenta paramenti di muro che si ritengono pericolanti e ad alto rischio di crollo anche su ragioni di terzi. Si consiglia un intervento d'urgenza di messa in sicurezza.** Il tutto si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie.

Il cortile si presenta quasi inaccessibile e pieno di materiali di scarto e risulta di ogni genere. Non è stato possibile allo scrivente la verifica di fondi di inquinamento o abbandono rifiuti interrati o altre sostanze contaminanti tossiche che possano creare pregiudizio ai fini della seguente stima; si ritiene per cui di procedere nell'ottica che non esistano tali problematiche di merito, tenuto comunque conto dei costi ordinari di smaltimento e pulizia dei luoghi presso le PP.DD..

Attualmente l'immobile è occupato da cose e non da persone.

Ubicazione: Vescovato, (CR) via F.lli Cairoli civ. 13

Identificativi catastali originali: Comune di Vescovato, Fg. 4 Mapp. 153

Identificativi catastali aggiornati: Comune di Vescovato

Fg. 4 Mapp. 153/1 Cat. C/2 Cl. 1 Piano T-1° Mq. 186,00 Rendita €. 220,94

Fg. 4 Mapp. 153/2 Cat. F/3 Piano T-1°-2°

Quota di proprietà: Sig.r

Diritto di proprietà: Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile: unità immobiliare non è divisibile in quanto trattasi complesso immobiliare che per sue caratteristiche potrebbe diventare difficilmente divisibile per importante incidenza delle parti comuni.

Più probabile valore in libero mercato: € 58.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta): € 45.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile discretamente commerciabile per utilizzo diretto, con successivi investimenti di ristrutturazione. Difficile per eventuale investimento a reddito con locazione in quanto alla data attuale non utilizzabile; la posizione è interessante per la vicinanza al centro del paese.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No
Attualmente l'immobile è occupato da esecutato e da cose.	
Spese condominiali arretrate	No
Nessuna in quanto non inserita in contesto condominiale.	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Dai titoli di provenienza non si rilevano servitù o particolari gravami.	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No
Non vi sono vincoli di cui sopra	
Certificazione Energetica	No
Non necessaria per il tipo di immobile staggito	
Condominio:	No
Non vi è condominio	

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>	



1. Fasi - accertamenti delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono state:

- Ricerca documenti presso Agenzia delle Entrate per dati catastali con richiesta di schede catastali, visure, estratti di mappa, elaborati planimetrici, ecc., per Iscrizioni / trascrizioni, accessi al Comune di Vescovato per conformità urbanistiche, accessi per acquisizione titolo di acquisto per atto Notaio Dr. Chieffi Giuseppe, indagine di mercato per ricerca comparabili, sopralluoghi dei luoghi e della situazione circostante per inquadramento territoriale e sopralluoghi all'immobile con rilievi metrici.

1.1 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione

- Provincia: Cremona Comune: **Vescovato** zona residenziale
- Via F.lli Cairoli civ. 13

Zona centrale, nelle vicinanze di servizi pubblici



- Destinazione urbanistica dell'immobile:** Residenziale
- Tipologia immobiliare:** Abitazione indipendente con accessori
- Tipologia edilizia dei fabbricati:** In contesto prettamente residenziale
- Tipologia edilizia:** Ex fabbricati rurali ad uso agricolo edificati per la maggior parte ante 1967 e convertiti in residenziale a seguito di Concessione edilizia n.°57 del 19/12/1997.
- Caratteristiche generali dell'immobile:** Inserita in contesto di tessuto residenziale consolidato, di medie dimensioni e di scarso livello di finitura, si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie; richiede interventi di riqualificazione ordinaria e straordinaria necessari per il regolare uso.
- Dimensione:** Medie
- Caratteri domanda e offerta:** Bassa
- 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:** Stabile, per il tipo di immobile visitato



DATI SUBJECT – COMPARABILI

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO					Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	44/2022	
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			0%
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare			i=livello di piano			0%
Nominativo / repertorio	Imm CasaPoint	Imm Il Torrazzo			Prezzo medio di mercato €/mq			€ 270,00
Comune	Vescovato	Vescovato	Vescovato		Prezzo area esterna			€ 27,00
Indirizzo	Via Cavour	Via Matteotti	Via F.lli Cairoli		Costo di costruzione a nuovo €/mq.			1.100 € 1.100,00
Zona	Centrale	Centrale	Centrale		Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			isolata
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale		Criterio di misurazione			SEL
Tipologia edilizia	Rustico/casale	Rustico/casale	Rustico/casale		TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			Immobile di confronto A
Stato dell'immobile	Usato	Da ristrutturare	Da ristrutturare		Immobile di confronto B			
Prezzo di mercato (euro)	€ 48.000,00	€ 36.000,00			Prezzo di mercato (euro)			€ 48.000,00 € 36.000,00
Data (mesi)	10	9			Data (mesi)			€ - € -
Livello di piano (n)	0	0	0		Livello di piano			€ - € -
Superficie principale (mq)	150,00	130,00	169,00		Superficie principale (mq)			€ 276,92 € 276,92
Superfici secondarie					Superficie esterna (mq)			€ 27,00 € 27,00
accessori diretti	30%		45,00		Stato di manutenzione edificio (€)			€ 4.207,00 € 4.207,00
accessori indiretti	25%		35,00		Stato di manutenzione interna (€)			€ 16.830,00 € 16.830,00
soffitta	40%				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			Immobile di confronto A
box	50%				Prezzo di mercato (euro)			€ 48.000,00 € 36.000,00
balcone	30%				Data (mesi)			
N.B.: Prezzo scontato					Livello di piano			
AREA ESTERNA	10%		250,00		Superficie principale (mq)			€ 11.423,08 € 16.961,54
					Superficie esterna (mq)			€ 6.750,00 € 6.750,00
					Stato di manutenzione edificio (€)			-€ 8.414,00
					Stato di manutenzione interna (€)			
					Prezzo corretto			€ 57.759,08 € 59.711,54
					Peso comparabile (%)			50% 50%
					VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE			€ 59.000
					DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			3,38%
					PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)			€ 272,83
					Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			1,05%
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Migliore di molto	Equivalente	Pessimo				
	In.	Equivalente	Equivalente	Pessimo				
Superficie commerciale		150,00	130,00	216,25				



SVILUPPO CALCOLI E SUPERFICI e VALORE DI MERCATO

DATI CATASTALI									
N.	ESTREMI CATASTALI								DESTINAZIONE DELL'UNITA'
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	Z.C.	CAT.	CL.	CONS. Vani.	RENDITA CATASTALE €	
1	4	153	1		C/2	1	186	€ 220,94	Deposito
2	4	153	2		F/3				Fab.in costr
CALCOLO SUPERFICI									
UNITA' PRINCIPALE	ACCESSORI DIRETTI		ACCESSORI INDIRETTI		SOFFITTA		AREA ESCLUSIVA		TOTALE
MQ	MQ	K 30%	MQ	K 25%	MQ	K 40%	MQ	K 10%	MQ
169,00	45,00	13,50	35,00	8,75		0,00	250,00	25,00	216,25
169,00					0,00				216,25
DATI DELL'IMMOBILE									
N.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	ANNO COSTR. RISTR							
			SCALA	PIANO	INT				
1	Deposito ed area	Ante 1967	-	T-1					
CALCOLO VALORE COMMERCIALE DI MERCATO									
SUP. COMM. TOTALE	VALORE € / MQ.	Coeff.	Coeff	VALORE € / MQ	VALORE COMM.LE	DESTINAZIONE			
		Vetusta	Disponib.	TOTALE					
216,25	€ 270,00	1,00	1,00	€ 270,00	€ 58.387,50	ABITAZIONE e ACCESSORI			
					€ 58.387,50	58.000,00 €			



VALORE DI VENDITA FORZATA (PRONTO REALIZZO)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO	ALLEGATO AL RAPPORTO N.	44/2022
---	------------------------------------	----------------

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	Rustico	4	153	1	A/4	216,25	€ 58.000	Residenziale	Centrale	Bassa	€ 45.000	-22%
	Altro	4	153	1	F/3							

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ex ABITAZIONE e PERTINENZE

Descrizione sintetica: In zona centrale dell'abitato di Vescovato abitazione in stato di elevata vetustà porzione di fabbricato ad uso deposito in parte su due livelli ed in parte ad un solo piano. Il complesso è stato oggetto di un intervento edilizio non completato che prevedeva la ristrutturazione generale di tutti gli immobili. Alla data attuale sono stati totalmente demoliti alcuni fabbricati e parzialmente operato su quelli ancora in essere. (limitatamente alla copertura del fabbricato fronte strada. Si accede da androne carraio da via F.lli Cairoli. Nel cortile esclusivo principale vi sono ulteriori locali accessori a destinazione portico e ripostiglio. L'abitazione demolita in toto da cielo a terra, presenta paramenti di muro che si ritengono pericolanti e ad alto rischio di crollo anche su ragioni di terzi. Si consiglia un intervento d'urgenza di messa in sicurezza. Il tutto si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie.

Il cortile si presenta quasi inaccessibile e pieno di materiali di scarto e risulta di ogni genere. Non è stato possibile allo scrivente la verifica di fondi di inquinamento o abbandono rifiuti interrati o altre sostanze contaminanti tossiche che possano creare pregiudizio ai fini della seguente stima; si ritiene per cui di procedere nell'ottica che non esistano tali problematiche di merito, tenuto comunque conto dei costi ordinari di smaltimento e pulizia dei luoghi presso le PP.DD..

Le finiture sono di scarso livello e lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria è da ritenersi insufficiente.

ABITAZIONE:

Totalmente demolita.

ACCESSORI IN FREGIO A VIA F.LLI CAIROLI:

Piano terra; androne di ingresso, locale sgombero e scala al rustico di accesso al piano primo; fienili

ACCESSORI NEL CORTILE PRINCIPALE:

Piano terra; portico a confine con altre ragioni.

ACCESSORI ADIACENTI ALL'ABITAZIONE:

Il tutto con cortile privato.



Confini:

nel complesso:

A NORD: ragioni mapp. 101-319

A EST: ragioni mapp. 104-155-156-158-160

A SUD: via F.lli Cairoli

A OVEST: ragioni mapp. 152-525-101

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

Consistenza: Rilievo diretto in loco in data 08/03/2023 e desunto in parte da base di planimetria catastale

Critério di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	169,00
Superficie secondarie (access. diretti)	m ²	45,00
Superficie secondarie (access. indiretti)	m ²	35,00
Superficie secondarie (area esclusiva)	m ²	250,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Deposito	m ² 169,00	100 %
Access. diretti	m ² 45,00	30 %
Acc. indiretti	m ² 35,00	25 %
Area esclusiva pert. diretta	m ² 250,00	10 %

Superficie commerciale

m² 216,25

Superficie ragguagliata complessiva pari a

m² 216,25

Caratteristiche qualitative

Il Deposito e tutti gli accessori, necessitano di particolari interventi di riqualificazione e ristrutturazione generale.

Pavimenti in cotto vecchio e cemento o terra battuta

Rivestimenti non presenti

Intonaci presenti solo in alcune zone vetusti e rustici

Soffitti e solai prevalentemente in legno ammalorato ad eccezione della copertura

Serramenti esterni in legno e vetro semplice ove esistenti, con davanzali in cemento

Serramenti interni non presenti

Precisazione

Immobile attualmente è occupato da cose e non da persone in sede stabile.



1.2 **Audit documentale e Due Diligence**

1.3.1 **Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione: Periodo Ante 1967

Titoli autorizzativi reperiti in Comune di Vescovato:

Permesso di Costruire del 19/12/1997 n.° 57

Le opere sono state eseguite solo nella parte di alcune demolizioni e poi sospese.

Abitabilità non presente

(N.B.: Tali provvedimenti urbanistici, sono stati recuperati presso il Comune di Vescovato; dalla loro analisi si evince che non vi sono alcune difformità sostanziali tale da rendere non fungibile il bene staggito; andrebbe concordato con l'Amministrazione Comunale il tipo di provvedimento urbanistico da utilizzare per un nuovo sviluppo progettuale.

Strumento urbanistico: PGT zona residenziale

Limitazioni urbanistiche

Non sono presenti vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici se non quelli previsti dalle normative del P.G.T. e N.T.A. attualmente in vigore.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vescovato, 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 abilitativi edilizi sopra citati.

1.3 Rispondenza catastale

Immobile attualmente identificato in mappa al

Fg. 4 Mapp. 153/1 Cat. C/2 Cl. 1 Piano T-1° Mq. 186,00 Rendita €. 220,94

Fg. 4 Mapp. 153/2 Cat. F/3 Piano T-1°-2°

(Precedentemente accatastato con Fg. 4 mapp. 153 cat. A/4 Cl. 1°, cons. Vani 11,00 Rendita €. 244,28)

Elenco documentazione visionata: estratto di mappa, schede catastali, visure catastali

Data aggiornamento catastale: Pratica numero: CR0010364

Codice di Riscontro: 000A6X23P del 10/03/2023

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 REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



1.4 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

C/v a rogito Dr. Giuseppe Chieffi in data 11/11/1992 Rep. 34353 Racc. 7456

Quota di proprietà 1/1 acquistata da _____ per la quota di 1/1.

Quota sulle parti comuni: non vi sono parti comuni

Condizioni limitanti :

- **Servitù** come da C.C., e consolidate quelle esistenti di 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 Vescovato.
- **Costituzione di Ipoteca volontaria** a rogito Dr Giuseppe Chieffi del 02/12/1999 Rep. 49044/10579
- **Atto di Pignoramento** del 22/02/2022 rep. n.° 548

Elenco formalità:

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

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/11/1992 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8700 Pubblico ufficiale CHIEFFI GIUSEPPE Repertorio 34353/7456 del 11/11/1992

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/1992 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 8701 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2022 - Registro Particolare 1894 Registro Generale 2652

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 548 del 22/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VESCOVATO (CR)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Occupato da cose della Sig.r _____



1.5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- **Servitù** come da C.C., e consolidate quelle esistenti di tubature e servizi tecnologici 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 Vescovato.
- **Costituzione di Ipoteca volontaria** a rogito Dr Giuseppe Chieffi del 02/12/1999 Rep. 49044/10579
- **Atto di Pignoramento** del 22/02/2022 rep. n.° 548
- Elenco formalità':
- **Nota F/C Data presentazione Reg. Generale Reg. Particolare**
- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/11/1992 - Registro Particolare 5973 Registro Generale 8700
- Pubblico ufficiale CHIEFFI GIUSEPPE Repertorio 34353/7456 del 11/11/1992
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/1992 - Registro Particolare 1448 Registro Generale 8701 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2022 - Registro Particolare 1894 Registro Generale 2652 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 548 del 22/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VESCOVATO (CR)

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

- Non rilevati

LOTTO: FABBRICATO ED AREA CORTILIZIA ED IN COSTRUZIONE

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

(Ex Fg. 4 mapp 153 cat. A/4 Cl. 1°, cons. Vani 11,00 Rendita €. 244,28)

ora

Fg. 4 Mapp. 153/1 Cat. C/2 Cl. 1 Piano T-1° Mq. 186,00 Rendita €. 220,94

Fg. 4 Mapp. 153/2 Cat. F/3 Piano T-1°-2°

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **58.000,00** diconsi Euro Cinquantottomila/00

(vedasi analisi estimativa)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **45.000,00** diconsi Euro Quarantacinquemila/00

(vedasi analisi estimativa)



1.7 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

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell' I.V.G. in quanto non è stato possibile rintracciare la proprietà neppure a mezzo di r.r. postali.

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 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.



1.8 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:	Ricec - 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 13/03/2023



1.9 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
8. Visure storiche catastali
9. Ispezioni telematiche

1.10 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO unico:

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa

Comune di VESCOVATO Via F.lli Cairoli civ. 13

Fg. 4 Mapp. 153/1 Cat. C/2 Cl. 1 Piano T-1° Mq. 186,00 Rendita €. 220,94

Fg. 4 Mapp. 153/2 Cat. F/3 Piano T-1°-2°

- **Più probabile valore in libero mercato arr.: €. 58.000,00**
- **Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) arr.: €. 45.000,00**

Cremona, li 11/03/2023

Il C.T.U.

Maurizio Geom. Losi

