

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. 578 /2021

Giudice delegato: **Dr. LIANA ZACCARA**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato

Massimo Iolita C.F. LTIMSM 52M09H598Y
con studio in Brescia Via Malta n.7/C Torre
Kennedy. Telefax 030-7701683.
Pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Esecutato :

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato : **Adriano Sottini con studio in Piazza Garibaldi n.24/1
25033 Cologne (Brescia)**

Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido
Con studio in Passirano
Via San Francesco 16
P.Iva :00314020983
C.f.: MRT GDU 46R10G354E

Intervenuto il signor:

Omissis

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido
Via: S. Francesco 16
CF: MRT GDU 46R10G354E TEL 3386278095
Fax: 0306850907
Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it
Pec: guido.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 679

Timbro e firma



Date



Nomina dell'esperto: 19/11/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 02/12/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione : 04/03/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 05/04/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica: **Lotto n. 1**: trattasi di un capannone per lavorazioni meccaniche situato in zona industriale, posizionato in fianco a via Caduti del Lavoro. Il capannone risulta munito di uffici, e servizi igienici per il personale posti in un corpo esterno al capannone. In altro piccolo immobile separato dal capannone c'è la cabina elettrica e un vano contatori. Discreta area esterna circonda il capannone, area destinata a parcheggio, spazio manovra e zona di stoccaggio.

LOTTO n. 2: altro capannone munito anche esso di area che circonda i quattro lati del capannone, area utile per il parcheggio, per lo spazio di manovra e per lo stoccaggio di merci. Il capannone e l'area circostante, benchè vicini al capannone n.1, risultano separati a livello catastale e formano un complesso a se stante. Il capannone è munito di carro ponte con altezza mt. 5,80, l'altezza del capannone è mt. 8,00. In un corpo più basso comunicante con il capannone sono ubicati gli uffici, la centrale termica, gli spogliatoi e i servizi igienici per il personale.

Ubicazione: Comune di Maclodio (BS) Via Caduti del Lavoro n. 6

Identificativi catastali: **LOTTO N. 1** Comune di Maclodio Sez. NCT Foglio 3

- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 131 Subalterno 1
- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 248 Subalterno 2
- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 249 Subalterno 2

Rendita Euro 4.786,52

Categoria D/7

- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 248 Subalterno 1

Rendita Euro 46,48

Categoria D/1

Identificativi catastali : **LOTTO N. 2** Comune di Maclodio Via Caduti del Lavoro n. 6

- Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 130

Rendita Euro 4.648,11

Categoria D/7

Diritto di proprietà: 1/1 per lotto n. 1 e per lotto n. 2

Divisibilità degli immobili: non è consigliabile la divisione, perché sono funzionabili così come sono.

Più probabile valore in libero mercato: **LOTTO N. 1 € . 802.000,00 (ottocento duemila euro)**

LOTTO N. 2 € 800.000,00 (ottocento mila euro)

Valore totale dei due lotti € 1.602.000,00 (un milione seicento duemila euro)

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

Per LOTTO N.1 € 642.000,00 (seicento quarantaduemila euro)

Vendita forzata Per il LOTTO N. 2 € 640.000,00 (seicentoquarantamila euro)

Valore totale : € 1.282.000 ,00 (un milione duecento ottanta duemila euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili: i lotti si prestano alla vendita .

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si e No se No vedi pagina 13

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati No Si se Si vedi pagina pag. 13

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina pag. 13

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

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento degli immobili.....	6
3.	Descrizione delle'unità immobiliari oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	15
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	15
7.	Analisi estimativa.....	15
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	17
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	18
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	19
11.	Bibliografia.....	19

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Studio della pratica assegnata nel mese di gennaio.
- Verifica urbanistica effettuata in data 11/02/2022 presso l'ufficio tecnico del comune di Macclodio per acquisizione: per **Lotto n. 1**
 - Concessione Edilizia n. 16 prot. 490 del 14/4/1990 rilasciata a Società Agrileasing S.p.a. La concessione riguarda il sopralzo di capannone, senza aumento di superfici di Calpestio e rettifica di recinzione.
 - Concessione n. 30 con protocollo 1795 rilasciata il 13/10/1990 viene autorizzata la cabina elettrica e locale adiacente.
 - **Lotto n. 2** Concessione Edilizia n.13 a nome di ~~Giuseppe Maria~~ per la costruzione di un capannone per uso officina meccanica.
 - Rilasciato il Permesso di Agibilità il 13 ottobre 1982. (Documenti Allegati)
- Recupero planimetrie e visure catastali in data 03/01/2022 e 07/01/2022
- Sopralluogo effettuato in data 22/01/2022 con rilievo fotografico dei due lotti immobiliari.
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e planimetrie catastali, verifica diretta in loco; stesura relazione peritale.

2 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia : Brescia

Comune : Maclodio

Frazione:

Località: Zona industriale

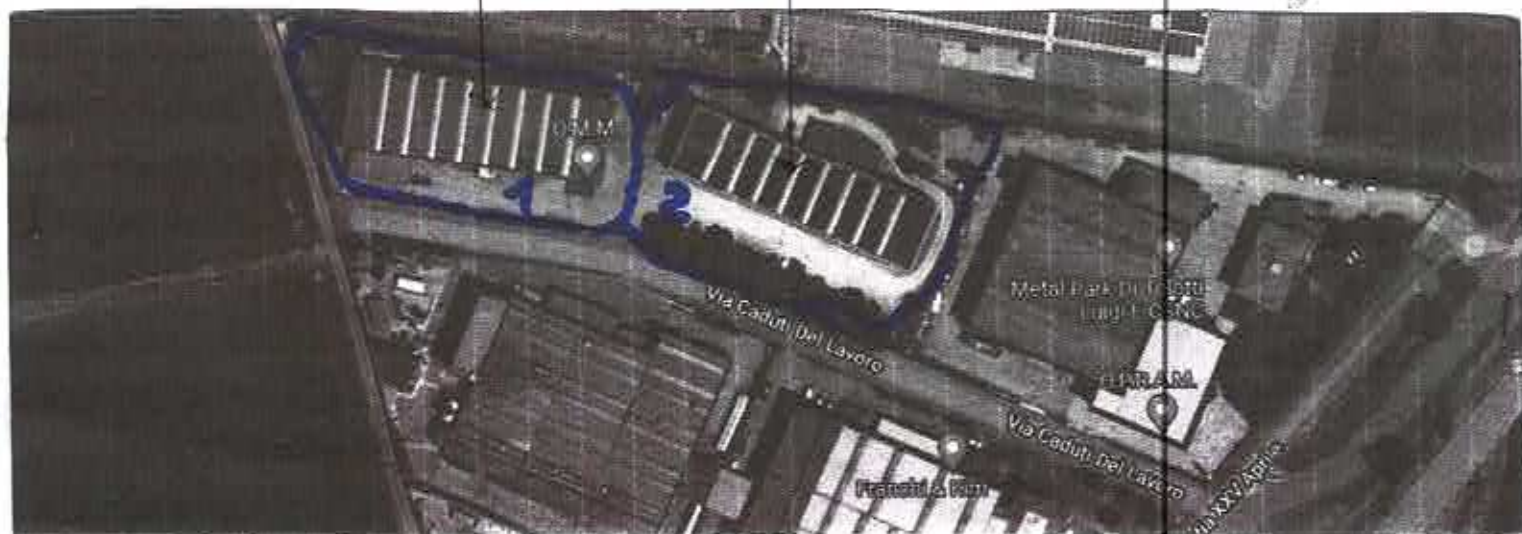
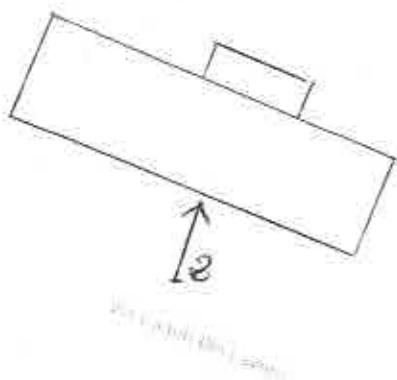
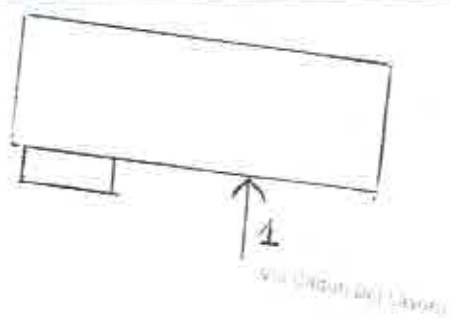
Quartiere

Via: Caduti del Lavoro

Civico: n. 6

Zona industriale

Mappa geografica e Google Maps



- ✗ **Destinazione urbanistica degli immobili:** ad uso artigianale e industriale
- ✗ **Tipologia immobiliare:** opifici di proprietà lotto n.1 vetustà 30 anni , lotto n. 2 anni 17 - usati
- ✗ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** capannoni prefabbricati liberi su tutti i lati .
- ✗ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** immobili singoli posti a piano terra
- ✗ **Caratteristiche generali degli immobili:** Gli immobili sono costruiti con struttura portante prefabbricata : pilastri in c.a. pannelli di tamponamento , per la copertura tegoloni .
Le pareti esterne sono pannelli verticali bianchi .
Gli infissi interni e esterni sono realizzati in metallo.
- ✗ **Dimensione:** media dimensione
- ✗ **Caratteri domanda e offerta:** domanda costituita da società locali e da artigiani , l'offerta da immobiliari e privati che investono
- ✗ **Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica si tratta di mercato dell'usato
- ✗ **Filtering:** assente
- ✗ **Fase del mercato immobiliare:** recessione
- ✗ **Altro :** Discreta la posizione : edificati in prossimità di strada con facile accesso .

3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti :

LOTTO N. 1

Trattasi di capannone prefabbricato , con uffici e servizi per il personale esterni al capannone .
Capannone dotato di discreta area esterna che lo circonda su tutti i quattro lati.

Confini

- Nord: proprietà Phoenix
- Sud: strada via Caduti del Lavoro .
- Est: proprietà mapp. 130
- Ovest: stradina e roggia .

LOTTO N. 2

Trattasi di capannone con struttura prefabbricata , munito di carroponte , con uffici , spogliatoi e servizi raggruppati in un locale con una parete aderente al capannone . Discreta corte esclusiva circonda il capannone su tutti e quattro i lati .

Consistenza

- Nord: mappale n. 111
- Sud: strada via Caduti del Lavoro .
- Est: mappale n. 33
- Ovest: proprietà n. 131

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo: 22 /0 1 /2022

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 (SLP)

1) LOTTO N. 1

Superficie Opificio SUP (m2)	m2	1.223,00
Superficie uffici e vari locali esterni	m2	140,00
Area esterna esclusiva	m2	1.545,00

LOTTO N. 2

Superficie Opificio SUP (m2)	m2	1.016,40
Superficie uffici e locali esterni	m2	111,60
Area esterna esclusiva	m2	2.428,00

Superficie commerciale lotto n. 1 m2 1363,00

Superficie commerciale lotto n.2 m2 1.128,00

Caratteristiche qualitative:

- **Livello di piano:** piano terra per lotto n. 1 e per lotto n. 2
- **Numero di servizi:** tre + doccia per il lotto n. 1, quattro + doccia per il lotto n. 2
- **Impianto idro- termo – sanitario** in dotazione.
- **Impianto elettrico in dotazione.** Sia nel lotto n. 1 che nel lotto n. 2
- **Riscaldamento:** Presente nei lotti

4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Fabbricati successivi 01/09/1967

Fabbricati anteriori 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco (si veda anche documentazione allegata): varia documentazione si riportano solo i titoli

Autorizzativi : per il LOTTO N. 1

- **Concessione Edilizia n. 16** prot. 490 del 14/04/1990 rilasciata alla Società Agrileasing S.p.a . La concessione riguarda il sopralzo di capannone , senza aumento di superfici di calpestio e rettifica di recinzione ,
- **Concessione n. 30** con protocollo 1795 rilasciata il 13 /10/ 1990 a Agrileasing, viene autorizzata la cabina elettrica e locale adiacente

LOTTO N. 2

- **Concessione Edilizia n. 13** a nome di ~~XXXXX~~ per la costruzione di capannone per uso officina meccanica .
- **Rilasciato il permesso di Agibilità** il 13/10/1982 (Documenti Allegati)

Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico del comune di Maclodio

Data verifica urbanistica: (11 /0 2 /2022)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente: PGT

Convenzione Urbanistica si per la concessione n. 13 del lotto n. 2 rispettato tutto quanto stabilito nella convenzione .
(cfr. nota nella concessione edilizia)

Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici no

Vincoli ambientali no

Vincoli paesaggistici no

Nessuna no

Altro no

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 679, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Maclodio e 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. Entrambe i due lotti corrispondono alle tavole di progetto approvati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: Nel tempo nel capannone del lotto n. 1 è stato aggiunto un piccolo manufatto esterno al capannone per il riscaldamento sulla parete sud, e una pensilina a sbalzo di circa 10 m² sulla parete nord. Irregolarità sanabili.

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

No, perché

Sì ed i costi per le pratiche in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 5.000,00 e € 5.000,00 per pratica.

4.2 Rispondenza catastale

Immobili situati nel Comune di Maclodio identificati in mappa NCT. Foglio 3

Identificativi catastali: LOTTO N. 1

Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 131 Subalterno 1

Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 248 Subalterno 2

Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 249 Subalterno 2

Rendita Euro 4.786,52

Categoria D/7

Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 248 Subalterno 1

Rendita : Euro 46,48

Categoria D/1

LOTTO N. 2

Comune di Maclodio (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 3 Particella 130

Rendita : Euro 4.648,11

Categoria D/7

Elenco documentazione visionata: (Planimetrie , Visure per immobile (unità) , Progetti

Protocollati presentati in comune di Maclodio (documenti allegati)

Data verifica catastale (22 / 01 /2022)

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato con sopralluogo, con la presente

la REGOLARITÀ catastale : le planimetrie catastali in atti corrispondono allo stato di fatto degli immobili, tranne che per piccoli aggiornamenti non eseguiti (vedi nota successiva)

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale degli immobili per le seguenti motivazioni:

La planimetria del lotto n.1 presentata il 03/12/1991 non evidenzia il portone di ingresso al capannone .

La scheda del lotto n.2 BS 0240922 del 01/10/2014 è corretta nella rappresentazione grafica, solo che viene indicata la scala 1: 200 , mentre è disegnata correttamente in scala 1: 500

Costi per le variazioni della pratiche catastali : € 600,00 per pratica quindi € . 1200,00

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità : LOTTO N.1 OMISSIS per atto di Fusione per incorporazione del 12/06/2012 Repertorio n. OMISSIS
Notaio : OMISSIS in atti dal 29/06/2012

Titolo di provenienza : Per atto di fusione per incorporazione del 12/ 06/ 2012 Rep. n. OMISSIS
Notaio : OMISSIS in atti dal 29/06/2012

Inquadramento della titolarità : LOTTO N.2
OMISSIS per atto di fusione per incorporazione del
12/06/2012 Repertorio n. OMISSIS Notaio OMISSIS
in atti dal 29 /06/2012

Titolo di provenienza : Per atto di fusione e incorporazione del 12/06/2012 Rep,n.
OMISSIS Notaio OMISSIS in atti dal 29/06/2012

Quota di proprietà: per Lotto n. 1 1000/1000 ; per Lotto n. 2 1000/1000 .

Usufrutto no

Nuda proprietà no

Condizioni limitanti

Servitù
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto stipulato dal notaio Annarumma Giuseppe in data 07/12/1990 n. 55369 di repertorio , atto registrato e trascritto in data 19 dicembre 1990 al n. 35853/24916, presso L'agenzia delle Entrate di Brescia; atto con il quale a favore della società ENEL e contro la società Agri leasing Società di Locazione Locazione Finanziaria s.p.a viene gravato l'immobile di cui al Foglio n. 3 ,particella 131 . La scheda catastale n. 17667 del 19/09/1991 segnala in modo specifico una cabina elettrica. (documento allegato)

Vincoli no

Oneri no

Pesi no

Gravami no

Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Liberi NO

Occupato SI Gli immobili risultano affittati (documenti allegati)

Tipo di contratto = contratto di affitto di azienda

€/anno € 72.000,00

Rata € 6.000,00

Durata in anni 9

Scadenza contratto 31 dicembre 2027

Estremi registrazione registrato a Brescia 09/08/2019 n. 11701 it

Inquilini senza contratto

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

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

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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.

Sì

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. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. 3 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

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1-2

Per quanto riguarda gli immobili (LOTTO N.1 Capannone ; LOTTO N.2 Capannone) identificati

In Mappa al Foglio N. 3 del Comune di Maclodio (Brescia)

- Particella 131 sub. 1 - cat. D/7, graffato al mapp. 248 sub.2 e al mapp. 249 sub. 2
- Particella 248 sub. 1 - cat. D/1
- Particella 130 sub. D/7 (LOTTO N .2)

LOTTO 1 Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 802.000,00 (ottocento due mila euro) (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 € 642.000,00 (seicento quarantadue mila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)

LOTTO 2 Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 800.000,00

(ottocento mila euro) (Vedi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene

Quantificato in €. 640.000,00 (Vedi analisi estimativa allegato II)

5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : Architetto Martinazzoli Guido ,
iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 679 .

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 dall'esterno e dall'interno .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 10/02/2022



Timbro e firma

Guido Martinazzoli

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. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata(allegato II)
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Visure catastali
6. Schede catastali
7. Copia delle Ispezioni Ipotecarie
- 8 Copia dei contratti di affitto .
9. Copia della verifica della congruità del contratto

7. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

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

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

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

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

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

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

ALLEGATO I - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO (metodo MCA)

LOTTO N. 1 PARTICELLA 131 sub.1 , 248 sub. 1 , 248 sub.2 , 249 sub.2

TABELLA DEI DATI

PREZZO E CARATTERISTICA

	Unità A	Unità B	Unità C	Subject (S)
Prezzo totale	585.000,00	735.000,00	855.000,00	incognita
Data DAT (mesi)	6	1	5	0
Sup. Opificio SUP. m2 Uffici compresi	990,00	1.140,00	1.400,00	1.363,00
Sup. Area esterna SAE m2	1.100,00	1.950,00	2.020,00	1.545,00

Saggio annuo di variazione - 2%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

(DAT) $585.000,00 \times (-0,02/12) = -975,00$

(DAT) $735.000,00 \times (-0,02/12) = -1.225,00$

(DAT) $855.000,00 \times (-0,02/12) = -1.425,00$

Prezzo marginale superficie principale

SUP. $585.000,00 \times (1 - 0,20) / 990,00 = 472,00$

SUP. $735.000,00 \times (1 - 0,20) / 1.140,00 = 515,00$

SUP. $855.000,00 \times (1 - 0,20) / 1.400,00 = 488,00$

Prezzo marginale Superficie Principale Sup. 472,00

Prezzo marginale area esterna esclusiva

SUP. (SAE) $585.000,00 \times 0,20 / 1.100,00 = 105,45$

SUP. (SAE) $735.000,00 \times 0,20 / 1.950,00 = 75,38$

SUP. (SAE) $855.000,00 \times 0,20 / 2.020,00 = 84,65$

Prezzo marginale Superficie Esterna SAE 75,38

Riepilogo dei prezzi marginali

Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data (mesi)	- 975,00	- 1.225,00	- 1.425,00
Sup. Opificio SUP. m2	472,00	472,00	472,00
Superficie Area Esterna SAE	75,38	75,38	75,38

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo Totale PRZ (euro)	585.000,00	735.000,00	855.000,00
Data (mesi)	(0-6) x (-975) + 5.850,00	(0-1) x (-1.225,00) + 1.225,00	(0-5) x (-1.425,00) + 7.125,00
Sup. capannone SUP. m2 (1.363,00 - 990,00) x 472,00 = (1.363,00 - 1.140) x 472,00 = (1.363,00 - 1.400) x 472,00 =	+ 176.056,00	+ 105.256,00	- 17.464,00
Sup. Area Esterna SAE m2 (1.545,00 - 1.100,00) x 75,38 = (1545 - 1.950) x 75,38 = (1545 - 2.020) x 75,38 =	+ 19.824,00	- 30.528,00	- 35.805,00
PREZZI CORRETTI	786.730,00	810.953,00	808.856,00

VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

$$d\% = \frac{810.953,00 - 786.730,00}{786.730,00} \times 100 = 3,07 < 5\%$$

SINTESI DI STIMA

	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Calcolo del valore atteso	€. 786.730,00	€. 810.953	€.808.856,00
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3
Prezzo corretto ponderato	€. 262.243,33	€. 270.317,66	€ 269.618,66
Valore Atteso Subject.	€. 802.179,65		
Valore Atteso Arrotondato	a €. 802.000,00 (ottocento duemila euro)		

27/01/2022



H CTU

Arch. Guido Martinazzoli

Guido Martinazzoli

ALLEGATO II : Determinazione del Valore di Vendita Forzata :

capannone D/7

LOTTO N. 1 capannone a Maclodio (bs) in via caduti del lavoro
n. 6 foglio 3 Mappale n. 131 sub. 1 , mappale n. 248
sub. 2 , mappale 249 sub.2 , mappale 248 sub. 1

Considerato l'intervallo troppo breve, perché si rispettino i tempi di commercializzazione, richiesti dalla definizione del Valore di Mercato, si abbatte il valore del 20% , per cui €. 802.000,00 x - 20% = €.802.000,00 - €. 160.400,00 = €. 642.000,00 arrotond. (seicento quarantaduemila euro)

Passirano 10/02/2022

Il CTU

Arch. Guido Martinazzoli

Guido Martinazzoli

