

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. 21/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dottoressa **LIANA ZACCARIA**

Anagrafica

Creditore procedente:

DEUTSCHE BANCK SPA
Con sede in MILANO(MI)
Piazza del Calendario n. 3
P.Iva 01340740156
C.f. 01340740156

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato **ROBERTO BONARDI**
Con Studio in Via 20 Settembre n. 40
-25122 Brescia (BS)
Tel + 39 03040550
E mail roberto.bonardi@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig.ra **RICCARDO UBERTI**
Con sede in Erbusco (BS)
Via Provinciale n. 90
C.f. BRT RCR 75R22H598Z
Sig
Con sede in
Via
C.f.



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail



Intervenuti alla data di stima



Con sede in
Via
P.Iva
C.f.



Con sede in
Via
P.Iva
C.f.



Esperto incaricato

Geometra FABIO BECCALOSSI

Piazza Della Pace n. 30
CF BCCFBA68M20L339U
Tel 030.6863346
Fax
Mail studio.beccalossi@libero.it
Pec fabio.beccalossi@geopec.it



Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 3933
Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 269



Date



Nomina dell'esperto **12/04/2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **23/04/2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione **21/06/2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita, **08/10/2024**



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01



Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento in condominio al quale si accede attraverso giardino comune con altre unità, posto al piano primo ed è così composto:

Al piano seminterrato al quale si accede da scivolo comune e vano 3 scala comune si trova una autorimessa,

Al piano terra trova posto un giardino comune, che porta ad un vano scala comune dotato di ascensore che porta al piano interrato e al piano primo.

Al piano primo si trova una cucina tinello, un bagno, un atrio notte e una camera. Dalla camera e dalla cucina tinello si accede ad una ampia loggia.

Ubicazione: via Provinciale n.90 Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Foglio 08 mappale 247 subalterno 11
Cat. A/2 Cl. 3 Vani 3 R.C. €. 209,17

Quota di proprietà:

100/100 Sig. Riccardo Uberti

Divisibilità dell'immobile: no

Ubicazione: via Provinciale n.90 Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Foglio 08 mappale 247 subalterno 24 Cat. C/6 Cl. 5 Consistenza mq.17 catastali
mq. 21 R.C. €. 37,75

Quota di proprietà:

100/100 Sig. Riccardo Uberti

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato €. **88.500,00** (ottantottomilacinquecentoeuro/00) per l'intero,

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Erbusco, viste le dimensioni l'ubicazione e lo stato di conservazione e manutenzione e la quota di possesso ha buone possibilità di essere commerciato, anche dai segnali dalla situazione immobiliare di ripresa.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Sì No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

Sì No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

Sì No se No vedi pagina _____





Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	15
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____



Limitazioni

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	_____
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	17



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	16
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Bibliografia	2





Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Accesso UTE di Brescia per acquisizione schede catastali e visure in data 02/05/2024

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco in data 06/05/2024 per effettuare accesso agli atti e richiesta documentazione inerente all'immobile quali:

Copie richieste Concessioni Edilizie e/o DIA;

Copia richiesta agibilità dell'immobile o certificato di agibilità rilasciato dal Comune;

Ritiro documentazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco in data 13/06/2024

Sopraluogo presso l'immobile in oggetto in data 28/05/2024 per verificare la conformità catastale e stato dei luoghi, stato conservazione dell'immobile, e effettuare i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Estratto di matrimonio stato civile dell'esecutato libero;

Studio della documentazione 17/06/2024;

Stesura della relazione peritale 19/06/2024

Consegna elaborato peritale 21/06/2024

Spedizione alle parti elaborato peritale 21/06/2024





Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia Brescia

Comune Erbusco (BS)

Frazione

Località

Quartiere

Via Provinciale

Civico n. 90

Zona periferica



Mappa geografica





Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

Tipologia immobiliare: Case in Condominio



Tipologia edilizia dei fabbricati: Appartamento



Tipologia edilizia unità immobiliari: bilocale



Caratteristiche generali dell'immobile: Condominio edificato 2007.

Dimensione. Immobile composto da 3 vani principali e vani accessori



Caratteri domanda e offerta: limitata



Forma di mercato: Libero



Filtering

Fase del mercato immobiliare: con segnali di ripresa



Altro





Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile edificato negli anni 2006, non è stato reperita documentazione rilasciata dal Comune di Erbusco (vedi dichiarazione allegata):

Trattasi di appartamento in condominio al quale si accede attraverso giardino comune con altre unità, posto al piano primo ed è così composto:

Al piano seminterrato al quale si accede da scivolo comune e vano scala comune si trova una autorimessa,

Al piano terra trova posto un giardino comune, che porta ad un vano scala comune dotato di ascensore che porta al piano interrato e al piano primo.

Al piano primo si trova una cucina tinello, un bagno, un atrio notte e una camera. Dalla camera e dalla cucina tinello si accede ad una ampia loggia.

Confini

Indicare i confini catastali

Nord Lotto di altra proprietà mapp. 53-54

Sud altra proprietà mapp. 241 e via Provinciale

Est altra proprietà mapp. 554-555

Ovest altra proprietà mappale 263

Consistenza

Rilievo

Diretto in loco

Data del sopralluogo 28/05/2024

Desunto graficamente da:

Interno ed esterno

Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta





Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 54,96

Superficie secondarie

Destinazione Superficie Indice mercantile

Loggia m² 21,55 50 % 10,77

Balconi m² 50 %

Accessori m² 50 %

Piano Primo inagibile mq. 25%

Sottotetto e fienile mq. 20%

Cortile m² 10 %

Autorimessa m² 17,86 50 % 8,93

Superficie commerciale m² 74,66



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'immobile oggetto di perizia è in condizioni di manutenzione ordinaria per la maggior parte dello stesso, risulta pienamente agibile, la serramentistica risulta essere in legno e con vetro doppio, della data di edificazione, la pavimentazione risulta originaria del periodo di costruzione dell'immobile e in medie condizioni, il bagno risulta completo di accessori e in buone condizioni di manutenzione, vi è impianto di riscaldamento autonomo, mediante caldaia a gas metano.

L'autorimessa ha pavimentazione in industriale con spolvero al quarzo e la basculante è in lamiera con apertura manuale.





Audit documentale e Due Diligence



Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967



Titoli autorizzativi esaminati

Concessione Edilizia del 11/10/2006 permesso di costruire n. 205/2005 prot. 14492
Concessione Edilizia del 11/03/1989 registro costruzioni n. 6 prot. n. 847
Agibilità del 30/06/1971

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata **Ufficio tecnico del Comune di Erbusco**

Data verifica urbanistica (13/06/2024)



Situazione urbanistica

Strumento urbanistico **PGT**

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSI, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pavone del Mella ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

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

Note: NON SONO STATE REPERITE DAL PERSONALE DEL COMUNE DI ERBUSCO DOCUMENTAZIONI AUTORIZZATIVE, COME DA DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE, NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE STATO AUTORIZZATIVO CON STATO ATTUALE. SI E' RISCONTRATA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NELL'ATTO STIPULATO IN DATA 18/07/2012 E LA CITAZIONE DELLA SCHEDA REDATTA IN DATA 03/11/2010 (CORRISPONDENTE ALLO STATO DEI LUOGHI)



Rispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile identificato in mappa al Comune Censuario di Erbusco

Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Rendita €. 209,17

Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub.24 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 17 Rendita €. 37,75

Elenco documentazione visionata

- Visure catastali;
- Visure storiche catastali;
- Schede catastali;
- Estratto di mappa

Data verifica catastale (02/05/2024)





DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSI, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile



la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Note:



Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI

Titolo di provenienza:

= che i suddetti immobili risultano di proprietà di UBERTI RICCARDO 1000/1000 di piena proprietà pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del Notaio ALDO GARIONI di Travagliato il 18 ottobre 2007 n. 49513/21939 di Repertorio, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Brescia in data 24/07/2012 ai n.ri 26305/18233
- Ipoteca Volontaria iscritta in data 24/07/2012 ai n.ri 26306/4433 a favore della "Deutsche Bank spa" con sede a Milano redatto dal Notaio ALDO GARIONI di Travagliato in data 18/07/2012 n. 61443/30355 di repertorio.

Quota di proprietà UBERTI RICCARDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà,

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesì

Gravami

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 01/02/2024 ai n.ri 4493/3248, a favore della Deutsche Bank spa con sede in Milano, a carico del Sig. Uberti Riccardo.
- Osservazioni: Si segnala Atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio ANGELO VANOLI di Montichiari del 19/09/2006 n. 93235/12355 di repertorio, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 29/09/2006 ai n.ri 51441/30035 a favore del Comune di Erbusco e contro società BERPA SRL





Stato del possesso del bene alla data della valutazione



Libero

Occupato esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione



Tipo di contratto Uso abitazione

€/anno

Rata mensile

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



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 concessi con il suo carattere storico-artistico



Formalità, vincoli, oneri a 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.



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



Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Mancanza della documentazione autorizzativa presso il Comune di Erbusco, vedi allegato a riguardo.



Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 4 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

N.B! Non avendo riscontrato comparabili derivanti da atti di compravendita, si è proceduto al reperimento di comparabili sul mercato. Si è in oltre proceduto con verifiche attraverso colleghi operanti nella zona.

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 01 / 01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Comune Erbusco



Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Rendita € 209,17



Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub. 24 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 17 Rendita € 37,75



Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **88.500,00** dicono Euro (ottantottomilacinquecentoeuro/00) (vedasi **analisi estimativa allegato I**)



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.





Dichiarazione di rispondenza



Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geometra Fabio Beccalossi
Iscritto all'Ordine/Albo: dei geometri di Brescia al n. 3933



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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 19/06/2024





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. Elaborati fotografici degli esterni
3. Elaborato fotografico degli interni (se libero)
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche catastali
9. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente)
10. Riassunto spese condominiali arretrate se presenti
11. Dichiarazione del Comune di Erbusco che la documentazione grafica è andata distrutta o persa



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 valutazione 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



ANALISI ESTIMATIVA – ALLEGATO I

La stima dell'immobile classificato come appartamento sito in Comune di Erbusco zona periferica in via Provinciale n. 90


avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:
 Valore=[VatopeMonoparametrico]

La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.


COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:


-Unità A

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciate (SUP)	1 m2	
Superfide condominate (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	
Prezzo medio a m2	1.200,00€.	

- Unità B

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1 m2	
Superficie condominiale (S)	noni definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie estema esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedlme (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	
Prezzo medio a m2	€ 1.180,00	

-Unità C

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1m2	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	



Prezzo medio a m2	€ 1.300,00
-------------------	------------

- Unità D

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	Im3	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	
Prezzo medio a m2	€ 1.050,00	

MONOPARAMETRICA

Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico.

Caratteristiche Immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

*Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

*Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura; m2;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1.200,00	1.180,00	1.300,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/12/23	31/12/23	31/12/23	19/06/2024
Superficie commerciale (SUP) M2	1	1	1	74,66
Caratteristica	Unità D			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1050,00			
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/12/23			19/06/2024
Superficie commerciale (SUP) m2	1			1182,50

Prezzi corretti per Data

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ]^* - [(DAT)]/12$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1200,00 €

Unità B = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1180,00 €

Unità C = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1300,00 €

Unità D = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1050,00 €





Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m2)	Prezzo medio (€/m1)
Unità A	1200	1,00	1200
Unità B	1180	1,00	1180
Unità C	1300	1,00	1300
Unità D	1050	1,00	1050
Prezzo medio calcolato dalla SommaPrezzi/Somma Superfici	4730	4,00	1182,50



Il valore della variabile valore Monoparametrico, determinato tramite il procedimento Monoparametrico, è posto pari al prodotto del prezzo medio (1182,50€) per la superficie commerciale (74,66m2) dell'immobile oggetto di valutazione, Tale valore è uguale a 88.285,45 €. arrotondato a 88.500,00



N.B! Essendo il mercato in fase di stasi e senza comparabili sufficienti per la tipologia di immobile oggetto di stima, si è proceduto ad una ricerca tramite immobili in vendita, presso agenzie e studi tecnici operanti nel settore, estrapolando i prezzi richiesti per gli stessi al mq. Per integrare i comparabili insufficienti.

