[redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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. 456/2018

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGLIO E DEL SERIO

/ VS./

O M I S S I S

* * *

Giudice Delegato: Dott.ssa Simonetta Bruno

Immobili Oggetto di Esecuzione:

Comune di Capriolo (BS)

NCT	Z.C. nd	Via Vittorio Emanuele II° n.134 (erroneamente indicato 98)					
foglio	mapp.	Sub.	piano	Cat.	classe	Cons.	Sup. mq
13	28	9	1 e 2	A/2	2	Vani 4	Tot.68/ecl. Aree scop.63
graffat i	29	3					
	333	4					
(ex) **NCEU**		Stesso immobile					
18	588	9					

Data della Valutazione:	16/01/2019
Data del rapporto:	22/01/2019

N.B.: i valori finali sono riportati a pag.20 della presente Relazione Peritale

[redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

Anagrafica

Creditore procedente:		BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGLIO E DEL SERIO Soc. Coop.
	Con Sede in	Calcio (BG) [sede sociale]
	via	Via Papa Giovanni XXIII° n.51
	In qualità di	Creditore Procedente
	C.F.	02249360161
	P.IVA:	003488170101
Rappresentato dall' Avvocato:		[redacted]
		[redacted]
	E-mail	[redacted]
Elezione Domicilio:	c/o lo Studio	
	Sito in	[redacted]
	loc.	[redacted]
	Tel.	[redacted]
	fax	[redacted]
Esecutato :		***O M I S S I S***
		[redacted]
	il	[redacted]
	c.f.:	[redacted]
	Residente in:	[redacted]
	via	[redacted]
	Sia in qualità di	[redacted]
Rappresentato dall'Avvocato		[redacted]
	Con Studio in:	
	via	
	Tel.	
	fax	
	E mail	
	pec	
Intervenuti alla Stima:	al sopralluogo	Sig. ***O M I S S I S***
	al sopralluogo	Sig. ***O M I S S I S***

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

	Residente in:	[redacted]
	via	[redacted]
	In qualità di	[redacted]
	C.F.	
Esperto Incaricato:		[redacted]
	C.F.	[redacted]
	P. IVA	[redacted]
	Con studio in	[redacted]
	via	[redacted]
	Tel. & fax	[redacted]
	Cell.	[redacted]
	E mail	[redacted]
	PEC	[redacted]
	[redacted]	
Timbro e Firma:	----------	

Date

Nomina dell'Esperto:		01/08//2018
Conferimento incarico all'Esperto:		09/10/2018
Data prevista per la Consegna del Rapporto di Valutazione		23/01/2019
Proroga concessa	gg.	
Nuova data della Consegna del Rapporto di Valutazione		

Identificativi Catastali

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAPRIOLO(Codice B711) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT NCT NCT	13	28 29 333	9 3 4			A/2	2	4 vani	Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 63 m²	Euro 202,45	VIA VITTORIO EMANUELE n. 98 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Identificazione dei Lotti

L'immobile è costituito da un unico alloggio su tre piani: terra, ammezzato e piano primo. diversamente da quanto riportato dalla visura catastale e dalla planimetria che richiamano un piano primo ed un piano secondo. Vero è che nello stesso fabbricato vi sono alloggi ad un piano più basso, più vicino alla strada comunale, ma l'accesso del nostro avviene da una scalinata esterna che insiste su un vicolo che da accesso all'alloggio dal piano di vicolo corrispondente.

Per la stima è stata ragguagliata la superficie degli accessori con quella dell'alloggio vero e proprio in funzione della loro pertinenzialità.

Unico Lotto

categoria A2 classe 2

Fg.13; mapp.28; sub 9;
graffati:
Fg.13; mapp.29; sub 3
Fg.13; mapp.333; sub 4

Superficie catastale comprese pertinenze m		MQ	68.00

superficie lorda Commerciale

	parti simili e/o K	m	m	mq
alloggio p.t.	1,00	7,35	4,15	30,50
alloggio p.1	1,00	7,35	4,15	30,50
alloggio p. amm.	1,00	5,10	1,90	9,69
balcone	0,25	5,60	0,80	1,12
cort.Est	0,15	3,15	3,65	1,72
cort.Nord	0,15	7,10	1,15	1,22
area esterna	0,15	7,10	1,15	1,22
Sommano			Mq	75,99

superficie netta di pavimento

soggiorno, cucina, scala	1,00	6,67	3,55	23,68
disimpegno	1,00	1,66	1,53	2,54
bagno	1,00	1,53	3,20	4,90
(*) camera	1,00	3,25	2,40	7,80

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

camera		1,00	2,65	3,40	9,01
ALLOGGIO	SOMMANO				**47,92**
ACCESSORI					
balcone		1,00	5,60	0,80	4,48
cort.Est		1,00	3,15	3,65	11,50
cort.Nord		1,00	7,10	1,15	8,17
area esterna		1,00	7,10	1,15	8,17

	SUPERFICIE CONVENZIONALE	MQ	75,99
vedi All.1	valore attribuito a nuovo	€	92'868.21
vedi All.1	valore attribuito a nuovo a mq	€/mq	1'222.13
vedi All.1	decurtazione per vetustà	€	-2'282.97
		€	90'585.24
	Decurtazione per accesso non agevole soprattutto per persone con problemi motori e d'invalidità, ovvero per opere di adeguamento alla legge 13/89 valutato secondo Computo Metrico Estimativo	€	-4'529.26
vedi All.1	decurtazioni per sistemazione delle planimetrie catastali	€	-600.00
vedi All.1	decurtazione per spese condominiali non pagate	€	0.00
vedi All.1	valore attuale al netto spese e minor valore	€	85'455.98
vedi All.1	valore attuale a mq	€/mq	1'124.58
	L'immobile risulta occupato, ma è stato verificato che il conduttore paga regolarmente il canone d'affitto e pertanto data la situazione attuale di carenza di regolarità generalizzata nel pagamento dei canoni, nel caso di messa a reddito, non si attua alcuna decurtazione del valore. Considerando comunque anche il fatto che dati i tempi di vendita forzata al momento dell'acquisizione il contratto, che è già in fase di secondo rinnovo automatico quadriennale, sarà vicino alla scadenza .		
vedi All.1	**Valore attribuito prudenziale vendita forzata e vizi occulti (arrotondato)**	**€**	**80'000.00**
vedi All.1	**Valore attuale a mq (arrotondato)**	**€/mq**	**1'052.78**

Descrizione sintetica	Vedi allegato 1.
Ubicazione	25031 Capriolo (BS) Via Vittorio Emanuele II°, n.134
"Giudizio sintetico" commerciabilità immobile	Immobile di non difficile commercializzazione, soprattutto in riferimento ai prezzi di vendita forzata. Anche se in realtà ben difficilmente si avranno offerte superiori ad € 50'000.00

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

	(vedi tabellazione immobili simili in Capriolo, all.1)

Audit Documentale & Due Diligence

	SI	No	
Conformità Edilizia:	X		
Conformità Catastale:		X	Difformità di superfici rappresentate, della nomenclatura dei piani e dell'indirizzo.
Conformità Titolarità:	X		

Formalità e Vincoli Rilevanti opponibili all'acquirente

	Si	NO	
Immobile occupato:	X		
Spese Condominiali Arretrate:		X	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:		X	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:		X	NAF con Tessuto a destinazione residenziale prevalente. Essendo in Zona Nucleo di antica Formazione, è soggetto a tutte le limitazioni che genericamente vengono poste nella stessa fattispecie di azzonamento (si rimanda al PGT)

Limitazioni

	Si	NO	
Assunzioni limitative:		X	
Condizioni Limitative		X	

1. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini. Il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità di negoziazione dei contraenti.
2. Il presente Rapporto di Valutazione, si fonda essenzialmente sui dati raccolti nei vari uffici

Firmato Da: MARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

competenti, Catasto, Conservatoria, ufficio Tecnico Comunale, sui vari testi riguardanti la ricostruzione storica del tessuto urbano, nonché dai dati forniti direttamente sia dal Proprietario che dalla Cancelleria di Codesto Tribunale. L'attendibilità del risultato finale è perciò strettamente legata alla veridicità degli elementi raccolti in quanto attendibili e messi a disposizione del perito.

3. Non vi sono particolari condizioni limitative e/o aggravanti che possano incidere sul risultato finale del Rapporto di Valutazione, tranne quanto già specificato nell'Allegato 1 (Due Diligence).

Formalità Pregiudizievoli

	Si	NO	
Costituzione di ipoteche	X		Ipoteca iscritto dal procedente nell'esecuzione immobiliare

INDICE

Cap.	Sub.	Descrizione	
1		Fasi- Accertamenti e date delle indagini.....	
2		Inquadramento dell'immobile.....	
3		Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	
4		Audit Documentale e Due Diligence.....	
4	1	Legittimità Edilizia ed urbanistica.....	
4	2	Rispondenza catastale.....	
4	3	Verifica della Titolarità.....	
5		Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	
6		Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	
7		Analisi Estimativa.....	
8		Riepilogo valori di stima.....	
9		Dichiarazione di rispondenza.....	
10		Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	
11		Bibliografia.....	

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini

Vedi date allegati		I sopralluoghi e le indagini sono avvenuti in tempi diversi a causa della latitanza della titolare: Si è dovuto pertanto procedere all'invio di due distinte comunicazioni una per raccomandata ed un telegramma ed anche a svariati solleciti del

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

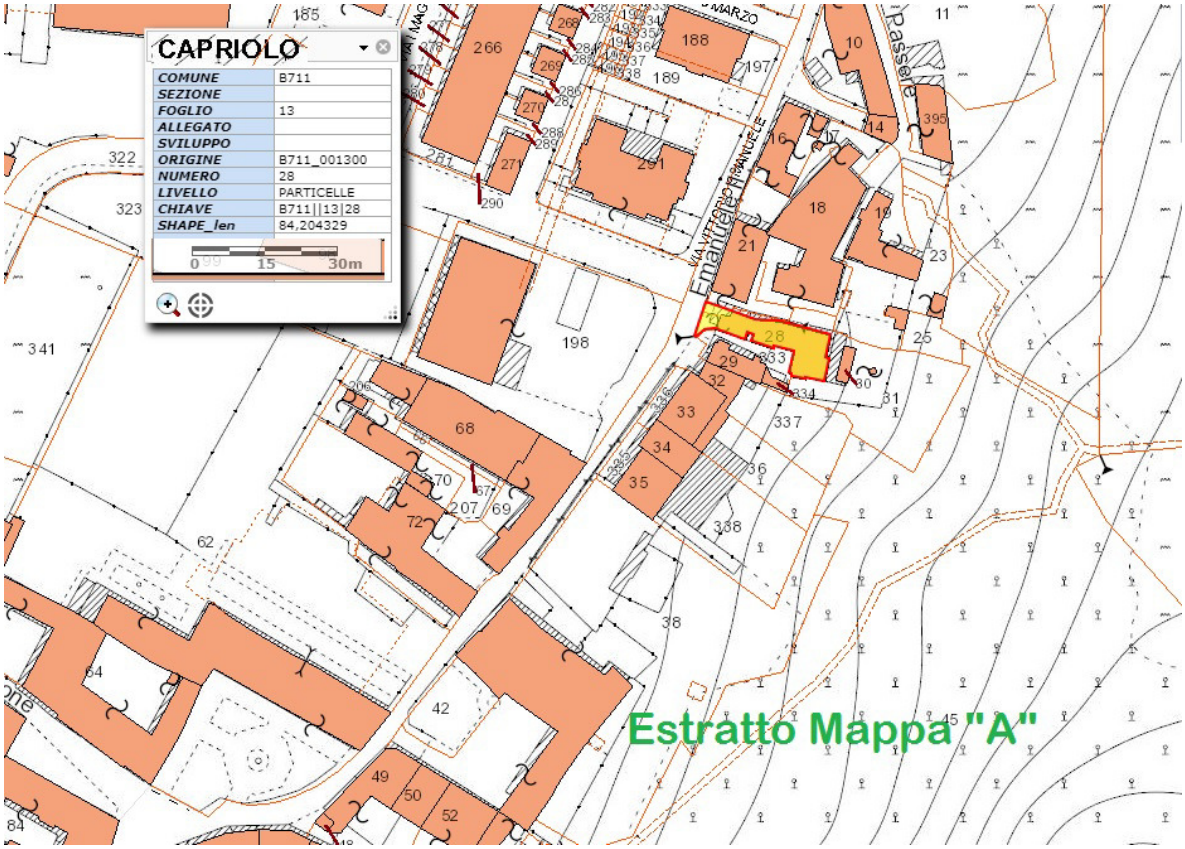
		procedente affinché attuasse la Custodia Giudiziale. Tutto poi si è risolto dopo che la procedente ha dato informazione del fatto che l'esecutata si trovava all'estero con il marito di nazionalità straniera e pertanto non avrebbe potuto aprire i locali per sottoporli a sopralluogo. Anche perché non si disponeva di un recapito telefonico dell'esecutata medesima. In data 14/01/2019 avendo avuto il recapito telefonico tramite la ricorrente è stato possibile fissare la data di sopralluogo per il giorno successivo 15/01/2019. In tutta fretta si è poi provveduto al riscontro in loco ed all'ispezione relativa all'aspetto urbanistico/edilizio. Tutte le comunicazioni hanno avuto riscontro di ricevuta.
Ispezione Catastale		18/10/2018
Invio raccomandata x soprall.		02/11/2018 sopralluogo fissato 19/11/2018 andato a vuoto
Varie PEC inviate all'Avv. del procedente		30/11/2018;24/12/2018; 02/01/2019; 07/01/2019; 10/01/2019
Invio telegramma con richiesta di recapito		20/12/2018
Ispezione ipotecaria		18/01/2019
Sopralluogo immobili		15/01/2019
Verifica situazione Urbanistico Edilizia		18/01/2019

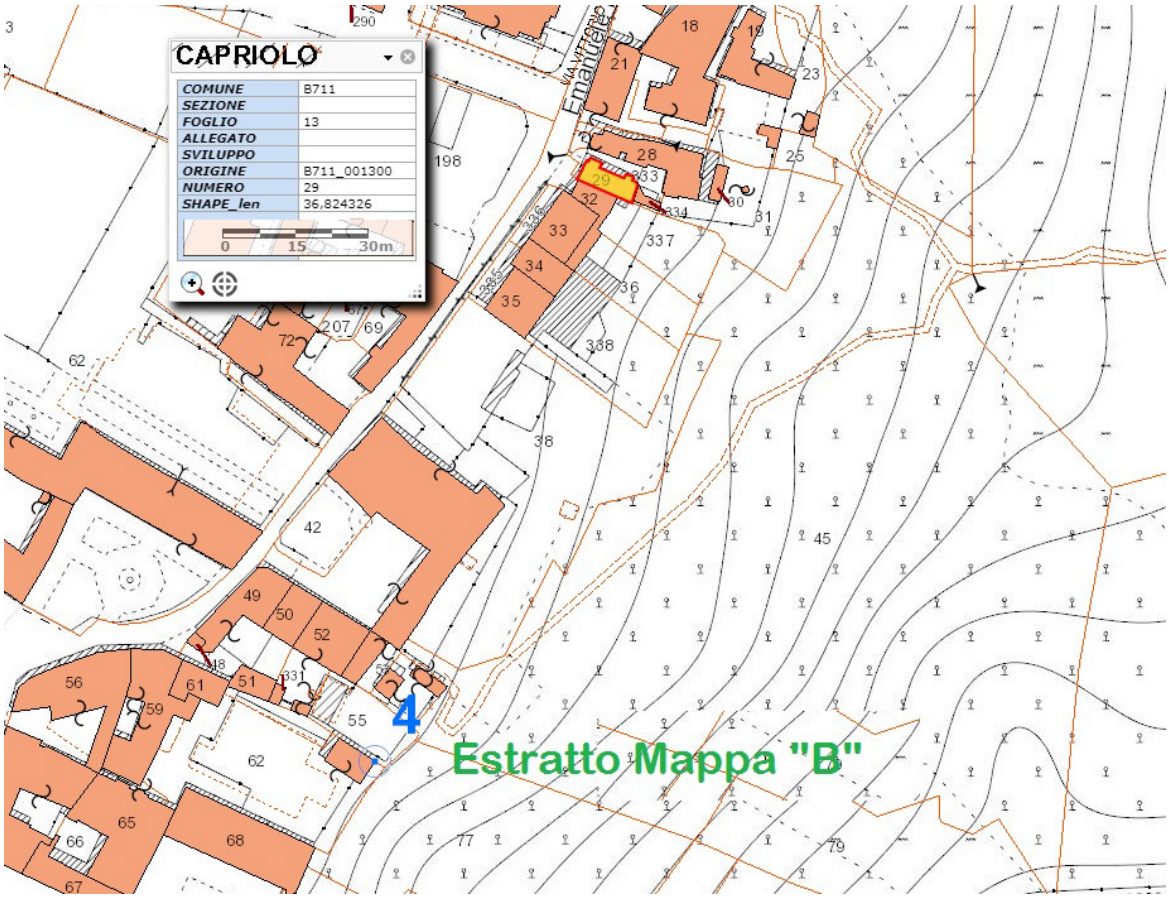
2. Inquadramento dell'immobile

Mappa Geografica + Foto Aerea + Estratto Mappa):

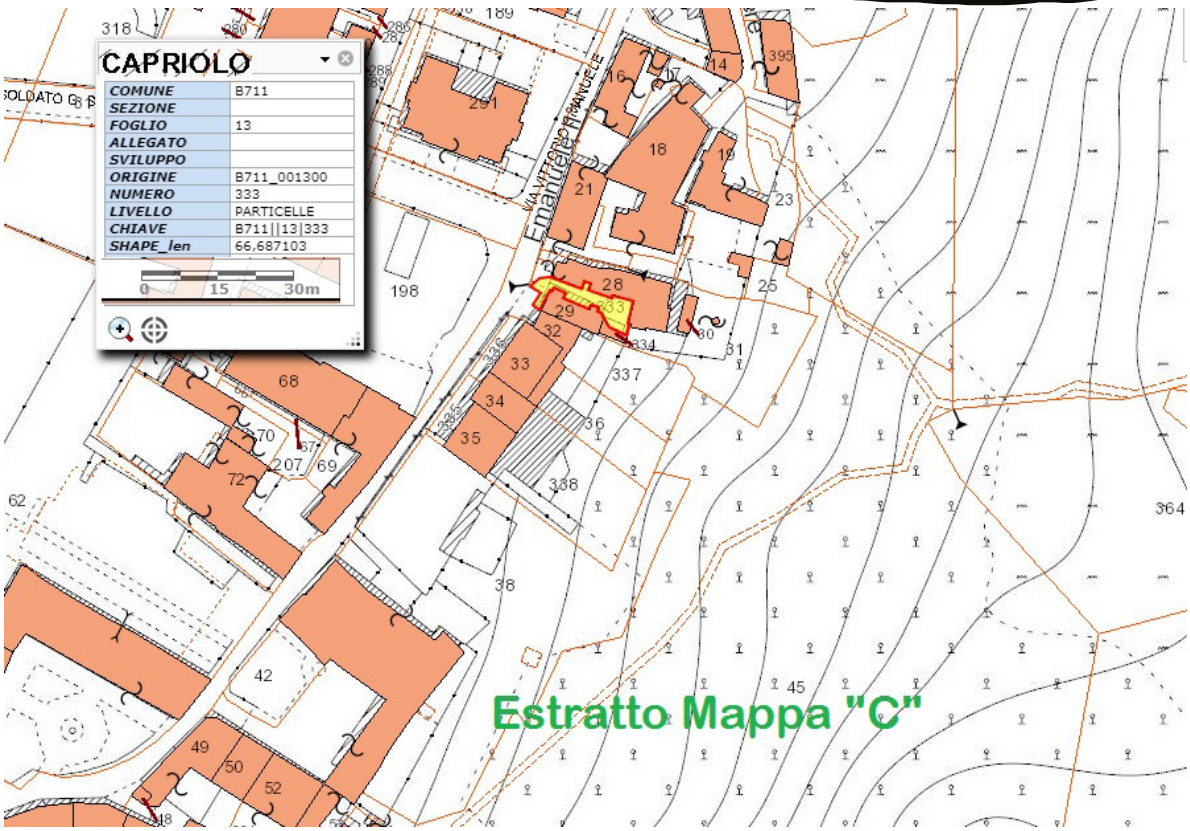
Firmato Da: DARIO RICHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

Firmato da: DARIO RICHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b





Firmato Da: MARIO RICHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO		
Localizzazione:		
□ Provincia		Brescia
□ Comune		25031 Capriolo
□ Frazione		
□ Località		Propaggine verso Nord dell'abitato storico a ridosso della collina (ad Est) morenica dove è sorto l'antico borgo. Alle falde del Monte Alto al confine con Adro.
□ Quartiere		
□ Via/Piazza		Via Vittorio Emanuele II° n.134
□ Civico n.		134
Zona		

□ **Destinazione urbanistica degli immobili**		residenziale
□ **Tipologia Immobiliare**		trilocale
□ **Tipologia edilizia dei fabbricati**		Case a schiera NAF
□ **Tipologia Edilizia unità immobiliari**		Civile abitazione
□ **Caratteristiche generali dell'immobile**		vedi descrizione
□ **Dimensione**		>Mq 50,00 abitabili
□ **Caratteri domanda e offerta**		Flessione

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

□ **Forma di mercato**		OLIGARCHICO

Caratteristiche delle quattro forme di mercato

FORMA DI MERCATO	NUMERO DI IMPRESE	BARRIERE ALL'ENTRATA	NATURA DEL PRODOTTO	ESEMPI	IMPLICAZIONI PER CURVA DOMANDA IMPRESE
A CONCORRENZA PERFETTA	Infinito	Assenti	Omogenea (beni indifferenziati)	Cavoli, carote	Orizzontale L'impresa è price-taker
B CONCORRENZA MONOPOLISTICA	Molte	Assenti	Beni differenziati	Idraulici, ristoranti	Decrescente, ma relativamente elastica. L'impresa ha un basso grado di controllo sul prezzo
C OLIGOPOLIO	Poche	Significative	Beni differenziati o omogenei	Cemento, automobili, apparecchiature elettriche	Decrescente. Impresa dipendente dal prezzo praticato dai rivali
D MONOPOLIO	Una	Significative o forti	Unico	Fornitori locali di public utilities	Decrescente, ma più anelastica che in oligopolio. L'impresa ha un notevole grado di controllo sul prezzo

C e D = Concorrenza imperfetta

□ **Filtering** Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).		DOWN (VEDI NOTE allegato 1)
□ **Fase del mercato immobiliare**		RECESSIVA

CURSORE SULL'ONDA TEMPO/PREZZO

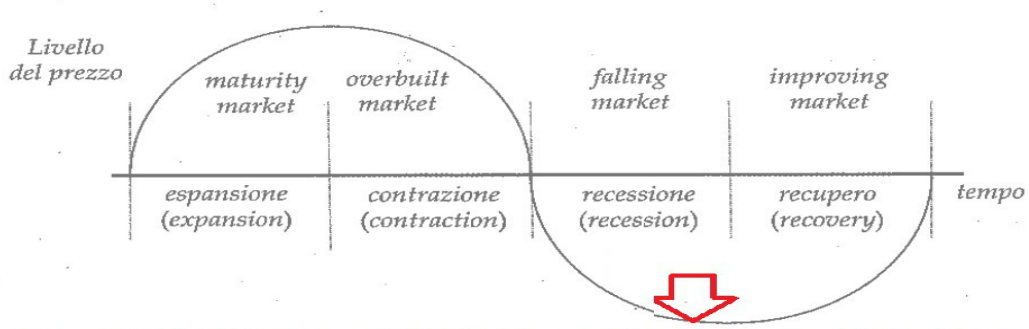


GRAFICO RAPPRESENTANTE LE FASI CICLICHE DI ANDAMENTO DEI PREZZI NEL MERCATO IMMOBILIARE. IL POSIZIONAMENTO DELL'INDICATORE EVIDENZIA LA FASE ATTUALE

□ **Altro**		NN

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

[redacted]

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAPRIOLO(Codice B711) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT NCT NCT	13	28 29 333	9 3 4			A/2	2	4 vani	Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 63 m²	Euro 202,45	VIA VITTORIO EMANUELE n. 98 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Descrizione degli immobili staggiati:

a. L'architettura dell'edificio è di tipo ordinario per immobili simili per epoca e qualità del costruito;
b. Il posizionamento lo vede inserito al piano terra derivante da un pianoro inserito in una scalinata che conduce alle proprietà più a monte.
c. Il distributivo interno è di tipo semplice con soggiorno che funge anche da cucina ed atrio, una scala posta si di un lato corto dell'unico locale che conduce in ammezzato al bagno con wc e da accesso al cortiletto più a monte. Dopo di che la scala prosegue girando di novanta gradi a destra conducendo in due locali al piano primo. Entrambe adibiti a camera, anche solo una delle due ha una superficie adeguata aderente alle norme igienico edilizio. Entrame affacciano su di un balconcino.
d. L'immobile nel suo insieme è di solida fattura, non presenta crepe e/o segni di cedimento, sono da rivedere le tinteggiature, la struttura però non appare degradata.
e. Non si sono potuti recuperare i documenti relativi alla Legge46/90.
f. L'impianto elettrico appare conforme ai dettami CEI
g. Dalle viste aeree prodotte sugli usuali siti specializzati si intuisce la buona manutenzione del manto di copertura dell'immobile.
h. Per quanto riguarda l'interno SI E' POTUTO VERIFICARE La **NON** ESATTA CORRISPONDENZA tra le mappe catastali e lo stato di fatto in quanto vi sono tre errori:
    1. Errata rappresentazione dimensionale dei locali;
    2. Errata dicitura sul piano dei locali;
    3. Errata dicitura del civico.
i. . Questo comporta una rettifica catastale in quanto le incongruenze vanno rettificate.
j. Per l'aspetto attinente l'impianto di riscaldamento, quest'ultimo è costituito da una caldaia con radiatori collegati. Vettore energetico è il gas di città.

Confini:		
	□ Nord	come meglio risulta dalle mappe catastali
	□ Sud	come meglio risulta dalle mappe

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

		catastali
	□ Est	come meglio risulta dalle mappe catastali
	□ Ovest	come meglio risulta dalle mappe catastali
Consistenza:	■ Rilievo	Interno ed Esterno
	■ Diretto in loco	Tecnico Incaricato
	■ Data del sopralluogo	15/01/2019 ore 10:00
	■ Desunto graficamente da:	■ Planimetria catastale
		Interpolato misure e grafici esistenti
Criterio di misurazione:		■ SEL- Superficie Esterna Lorda
		□ SIL- Superficie Interna Lorda
		■ SIN- Superficie Interna Netta
Calcolo Superfici di Proprietà:		Vedi allegato 1.

4. Audit Documentale & Due Diligence

4.1 Legittimità Edilizia / Urbanistica	
Anno di costruzione/ristrutturazione totale	
□ Fabbricato Successivo al 01.09.1967	Agibile dal 2005
□ Fabbricato Anteriore al 01.09.1967	
Titoli Autorizativi Esaminati	
□ Elenco	Vedi sopra
□ Indicare la documentazione visionata	Vedi sopra
□ Fonte documentazione visionata	UFFICIO TECNICO COMUNALE
□ Data verifica Urbanistica	18/01/2019
Situazione Urbanistica:	
□ Strumento Urbanistico:	Vedi allegato 1 PGT
□ Convenzione Urbanistica	NESSUNA
□ Cessione Diritti Edificatori	NESSUNO

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

Limitazioni Urbanistiche:	
□ Vincoli Urbanistici:	NESSUNO
□ Vincoli Ambientali	NESSUNO
□ Vincoli Paesaggistici	NESSUNO
Altro	

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA
Il Sottoscritto Geometra Dario Righetti Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n.3259
In qualità di Esperto Valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccafranca ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente
DICHIARA
□ la REGOLARITA‘ edilizio urbanistica della costruzione
Nel caso di irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

Note	

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.2 Opere di adeguamento

Data la morfologia dell'immobile è necessario soffermarsi sull'aspetto dell'accessibilità allo stesso, in quanto la posizione degli accessi non rende appetibile all'acquisto, ovvero non rende accessibile a tutti i soggetti la fruizione dell'alloggio medesimo.

A tale proposito si suggerisce l'impianto di un „montascale“ sia per l'arrivo al piano di accesso all'immoble stesso, che all'accesso ai servizi igienici nonché alle camere.

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

Tralasciando la possibilità di adeguare solo in caso di necessità la posa in opera di accessori come quelli sopra richiamati, non si può fare a meno di valutare una decurtazione sul valore dell'immobile corrispondente almeno al costo di installazione del primo tratto di „montascale". Così da compensare la posizione non troppo felice dell'accesso all'immobile stesso.

Pertanto :

		Comune di Capriolo				Provincia di Brescia				
		LAVORI DI ADEGUAMENTO MONTASCALE ESTERNO								
		Committente: Esecuzione immobiliare n.456/2018								
Pr.	Art.	Descrizione	n°	lung.	largh.	altez.	Um	Q.tà	Prezzo €	Importo €
1		Fornitura e posa in opera di montascale per esterni adeguato alla morfologia dei luoghi, comprensivo di fornitura, montaggio e collegamenti elettrici								
						A Corpo	Cad.	1.00	4'000.00	4'000.00
2		Assistenza alla posa in opera del montascale con opere edilizie, rotture e sistemazioni successive								
						Operaio	ore	16.00	26.86	429.26
3		Materiale vario di consumo								
						A Corpo	Crp.	1.00	100.00	100.00
		TOTALE DEI LAVORI in €uro								4'529.26

4.3 Rispondenza Catastale

Immobili identificati in mappa come segue:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAPRIOLO(Codice B711) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT	13	28	9			A/2	2	4 vani	Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 63 m²	Euro 202,45	VIA VITTORIO EMANUELE n. 98 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
	NCT		29	3									
	NCT		333	4									

Elenco della documentazione visionata

1	VISURA STORICA PER IMMOBILE CATASTO TERRENI
2	VISURA STORICA PER IMMOBILE CATASTO FABBRICATI
3	ESTRATTO MAPPA
4	SCHEDE CATASTALI

Data della verifica catastale (gg/mm/aaaa)	18/01/2019
N.B.: LE SCHEDE CATASTALI	

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Firmato Da: DARIO RICHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

Il Sottoscritto [redacted] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati
Della Provincia di Brescia al n.3259
In qualità di Esperto Valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate _ Ufficio Provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente
DICHIARA
□ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile:
per le seguenti motivazioni: 1. Errata rappresentazione dimensionale dei locali; 2. Errata dicitura sul piano dei locali; 3. Errata dicitura del civico.
Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Pratica catastale per l'adeguamento delle planimetrie	€ 450,00
tributi catastali per aggiornamento	€ 150,00
Totale	€ 600.00

Note	

4.3 Verifica della Titolarità	
Inquadramento della Titolarità	
Titolo di provenienza	Atto di acquisto
□ Quota di proprietà	intera proprietà 100/100
□ Usufrutto	NN
□ Nuda Proprietà	NN
Condizioni limitanti:	
□ Servitù:	NN
□ Vincoli:	NN
□ Oneri	NN

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

□ Pesi	NN
□ Gravami	NN

Stato di possesso del bene alla data di valutazione:		
■ Libero		
■ Occupato	Attualmente occupato	
	□ Tipo di contratto	Affitto
	□ €/anno	€ 4‘400.00
	□ Rata	€ 370.00
	□ Durata in anni	4+4 (attualmente in vigore il secondo quadriennio)
	□ Scadenza Contratto	17/11/2022
	□ Estremi di Registrazione	Non rilevati

5. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Non risultano allo stato attuale insoluti, mancati pagamenti e/o iscrizioni di alcun genere che possano gravare su di un eventuale acquirente.

6. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente

Non risultano allo stato attuale insoluti, mancati pagamenti e/o iscrizioni di alcun genere che possano gravare su di un eventuale acquirente.

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”***

Per determinare il più probabile valore di mercato ovvero il 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.

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

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."*

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	X MCA con n._19_comparabili
	E' stata fatta un'indagine su immobili simili stimati nel comune di Rovato con caratteristiche simili e/o vicine a quelle dell'immobile staggiato, per classi di superficie, finiture ed accessori.
	□ Sistema di Stima
	□ MCA + Sistema di Stima con n.____comparabili
	□ Sistema di Ripartizione
	□ Analisi di regressione semplice con n.___dati campione
	□ Analisi di regressione multipla con n.___dati campione
□ Finanziario	□ Capitalizzazione diretta
	□ Capitalizzazione finanziaria
	□ Analisi del flusso di cassa scontato

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

□ Dei Costi	□ Valore di costo di riproduzione deprezzato
	VEDI ALLEGATO 1

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.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTI Secondo la precedente individuazione

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa :

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAPRIOLO(Codice B711) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	NCT NCT NCT	13	28 29 333	9 3 4			A/2	2	4 vani	Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 63 m²	Euro 202,45	VIA VITTORIO EMANUELE n. 98 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Il più probabile **valore in libero mercato ed valore in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato come segue (**estrapolando dall' analisi estimativa allegato 1**):

TOTALE SUP. COMMERCIALE CONV. MQ 75.99	
Valore di riproduzione a nuovo	**€ 92'868.21**
Valore di riproduzione a nuovo al mq **€ 1'222.13**	
Quota di deprezzamento per Vetustà per la sola parte relativa al fabbricato (no sedime area)	**-€ 2'282.97**
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO PER VETUSTA'	**€ 90'585.24**
Valore di riproduzione deprezzato per vetustà a mq **€ 1'192.07**	
ONERI X SPESE ED ADEGUAMENTI VARI **Totale per adeguamenti**	**-€ 5'129.26**
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI DI ADEGUAMENTO	**€ 85'455.98**
Valore al netto a mq **€ 1'124.58**	
NOTA: ai valori risultanti dall'analisi di cui sopra si applica un abbattimento in considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti e della natura esecutiva e NON contrattuale della vendita.	

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

Abbattimento del 6.38% circa	-€ 5'455.98
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELL'ABBATTIMENTO PER VENDITA FORZATA	**€ 80'000.00**
Valore Asta a mq	**€ 1'052.78**

Per quanto sopra il valore arrotondato dell'edificio ad uso abitazione risulta pari ad

€. 80'000.00

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad €. 80'000,00 in c.t. (Euro ottantamila/00) ed un valore unitario di circa **1'052.78 € /mq**; esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO E' GIA' STATO TABELLATO A PAG. 5 DEL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali strade di accesso di PL, vialetti comuni, aiuole comuni e quant'altro si può ragionevolmente dedurre da mappe, contratti e lo stato dei luoghi.

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.

9. Dichiarazione di Rispondenza

Il Sottoscritto [redacted] all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n.3259

In qualità di Esperto Valutatore incaricato dalle parti richiamate,

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 ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

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

Timbro e Firma

Data del rapporto di valutazione 22/01/2019 _____

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

		NO	SI
1	**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato 1)		X
2	Documentazione planimetrica e fotografica		X

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b

11. BIBLIOGRAFIA

AUTORE	TITOLO	EDITORE
IVSC :	*International Valutation Standards*	*IVSC, London.*
Tecnoborsa.	*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*	*ABI Associazione Bancaria Italiana*
Simonotti. M	*Manuale delle stime immobiliari.*	*Reana del Rojale, Udine*
Simonotti. M	*Prontuario delle stime immobiliari.*	*Reana del Rojale, Udine*
Frediani P	*Edizioni Giuridiche Simone*	*Edizioni Giuridiche Simone*
A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti	*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS*	*Editore Utet Scienze tecniche*
Corso Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti	*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*	*Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*

Firmato Da: DARIO RIGHETTI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1e8b0b