

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

Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 3/2018

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dr. ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Mario Vanzo
via Savoldo 3 Brescia
P.Iva
C.f. 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. *****
Con Studio in: via ***** Brescia
*****Desenzano del Garda
Tel *****
Pec *****

Esecutato:

.....

.....

.....



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

architetto Rossana Rubes
Via Zanardelli 122 – 25013 Carpenedolo BS
CF RBS RSN 67C50 F471N
Tel 030.969262
Fax 030.2056984
Mail rossana@scheni.191.it
Pec rossana.rubes@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr.1691.

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 18 .04.2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 24.05.2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 24.09.2018 PROROGA 08.11.2018

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 24.10.2018



Identificazione dei lotti**1) Appartamento al piano primo di palazzina residenziale e posto auto al piano terra**

Descrizione	<p>Appartamento bilocale ad uso abitazione è posto al piano primo di palazzina residenziale di due piani fuori terra. L'accesso all'abitazione avviene da cancello pedonale e carraio posto sulla pubblica via che conducono sia all'abitazione posta al piano primo che al posto auto che si trova al piano terra. L'appartamento è composto da vano soggiorno - cucina con balcone, disimpegno, camera e bagno. E' orientato a nord. I serramenti sono in legno con ante, i pavimenti sono in gres porcellanato. Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia in cucina. Esternamente il fabbricato è intonacato. La copertura della palazzina è in legno.</p> <p>L'appartamento è stato lasciato in cattive condizioni igieniche e con alcuni mobili danneggiati. La porta della camera è rotta, così come la maniglia della porta finestra che dalla cucina dà accesso al balcone. Il muro della camera da letto adiacente al bagno presenta della muffa dovuta probabilmente alla scarsa aerazione dei locali.</p> <p>Posto auto al piano terra situato nel corsello dei garage. Si giunge ad esso dal cancello carraio posto sulla pubblica via.</p>
Ubicazione	via San Luigi, 8 Visano -BS-
Identificativi catastali	<p>Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 22, piano 1, cat. A/2, classe 3, vani 2,5, superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Catastale euro 126,53.</p> <p>Posto auto: Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 17, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 10, superficie catastale mq.10, Rendita Catastale euro 11,88.</p> <p>cui compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art.1117 del c.c. ed in particolar modo sul mappale 113:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sub.1 cortile comune ai mappali 113 da sub.5 a sub.8, - da sub.11 a sub.18, - da sub.20 a 23; - sub.3 passaggio pedonale, atri e vano scale e corridoio comune ai sub.20 - 21 - 22
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà esclusiva
Divisibilità dell'immobile	SI
Più probabile valore in libero mercato	€ 60.676
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 54.600



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 15

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 16

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 _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

A TUTTO IL 13 FEBBRAIO 2018 (DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 8 GENNAIO 2018) L'IMMOBILE RISULTAVA DI:

***** **per la piena proprietà**

IN FORZA DI:

1) atto di compravendita in data 12 febbraio 2007 N.81516/22704 di repertorio Notaio *****
registrato a Brescia il 16 febbraio 2007 al n. 1474 serie 1T trascritto a Brescia in data 19 febbraio 2007 ai
nn.9398/5458 in forza al quale la società "*****" con sede a Brescia ha venduto alla società
"*****" con sede in ***** i mappali 113 sub.7 - 8 - 22 - 17



L'IMMOBILE RISULTAVA DI PROPRIETA' DI:

Anteriormente al ventennio l'area identificata col mappale 50 (ex 28/b) di mq. 14.630 era di proprietà dell' "*****" con sede in Brescia in forza di decreto del 21 ottobre 1985 con il quale è stato eretto canonicamente nelle Diocesi di Brescia il predetto Istituto ed il Decreto Ministeriale del 20 dicembre 1985 pubblicato sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 07 gennaio 1986 che conferisce la qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto al predetto Istituto delle Diocesi di Brescia ai sensi degli artt. 22 e 28 della Legge 222 del 20 maggio 1985 (non trascritto).

Con atto di compravendita in data 26 giugno 2000 N. 58060/5833 di repertorio di Notaio ***** registrato a Montichiari il 06 luglio 2000 n. 370 serie 2V trascritto a Brescia in data 14 luglio 2000 ai nn.29027/16883 con il quale l' "*****" con sede in Brescia ha venduto alla società "*****." con sede in Remedello Codice Fiscale : ***** l'area in Comune di VISANO mappali 102 (ex 50/b) e 103 (ex 50/c).

Con atto di compravendita in data 10 ottobre 2000 N. 59480/6087 di repertorio Notaio ***** registrato a Montichiari il 20 ottobre 2000 al n. 480 trascritto a Brescia in data 20 ottobre 2000 ai nn. 39975/23443 con il quale la società "*****." con sede in Remedello ha venduto alla società "*****." con sede in Isorella l'area posta in Comune di VISANO mappale 102 (ex 50/b).

Con atto di compravendita in data 10 ottobre 2001 N. 54410/12920 di repertorio Notaio ***** registrato a Brescia in data 17 ottobre 2001 ai n. 10826 serie 2V trascritto a Brescia in data 17 ottobre 2001 ai nn. 38650/24328 la società "*****." ha venduto alla "*****." con sede in Brescia Codice Fiscale : ***** l'area sita in Comune di VISANO mappale 102 (ex 50/b).

Con atto di compravendita in data 12 febbraio 2007 n.81516/22704 di repertorio Notaio ***** registrato a Brescia il 16 febbraio 2007 al n. 1474 serie 1T trascritto a Brescia in data 19 febbraio 2007 ai nn.***** in forza al quale la società "*****" con sede a Brescia ha venduto alla società "*****." con sede in Isorella in Comune di VISANO i mappali 113 sub.7 - 8 - 22 – 17

Si rileva inoltre che:

- l'area sulla quale sorge il fabbricato sopra descritto è stato oggetto della Convezione Edilizia di Lottizzazione a favore del Comune di Visano in forza di atto in data 18 febbraio 2003 N.74703/8627 di repertorio Notaio ***** trascritto a Brescia in data 04 marzo 2003 ai nn.10848/7050;
- che le unità sopra descritte fanno parte di un fabbricato in condominio il regolamento del quale trovarsi allegato sopra la lettera "F" all' atto in data 22 febbraio 2006 N. 77882/20787 di repertorio ***** trascritto a Brescia in data 27 febbraio 2006 ai nn. 10335/5887.



NEL VENTENNIO IN ESAME L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO E' STATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

- 1) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 19 FEBBRAIO 2007 AI NN. 9400/1859 PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 130.000,00** (centotrentamila virgola zero zero) a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ed a carico di "*****" con sede in Isorella posta garanzie di un finanziamento di euro 65.000,00 concesso alla medesima società con atto in data 12 febbraio 2007 N.81519/22706 di repertorio ***** con scadenza il 28 febbraio 2022 gravante le unità immobiliare in VISANO mappali 113 sub.17 e sub.22.
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 21 FEBBRAIO 2012 AI NN. 6578/932** per la complessiva somma di euro 110.000,00 a favore di "BANCA VALSABBINA" ed a carico di "*****" a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 Gennaio 2012 ai nn. 109/2012 gravante le unità immobiliari in Visano mappali 113 sub.17 e sub.22 oltre ad altri immobili in Isorella e Ghedi non oggetto di relazione.
- 3) PIGNORAMENTO TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 08 GENNAIO 2018 AI NN. 666/457** a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ed a carico di "*****" con sede in Isorella gravante le unità immobiliari in VISANO mappali 113 sub.17 e sub.22 .

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	7
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e Due Diligence	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
4.2	Rispondenza catastale	14
4.3	Verifica della titolarità	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	17
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	20
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	21
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	22



1. 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.

- a. Il 18 Aprile 2018 ho ricevuto dal Tribunale di Brescia la nomina per l'incarico.
- b. Il 24 Maggio 2018 ho fatto giuramento presso il Tribunale di Brescia;
- c. Il 11 Maggio 2018 ho ricevuto tramite PEC dal Tribunale di Brescia la Nomina di due Consulenti Di Parte della Banca Valsabbina che ha promosso la procedura esecutiva
- d. Il 30 Maggio 2018 ho eseguito le ricerche catastali: estratto mappa, visure, planimetrie, elaborato planimetrico ed elenco di subalternazione;
- e. Il 04 Giugno 2018 ho effettuato il sopralluogo presso l'ufficio tecnico comunale per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie ed eventuali sanatorie;
- f. Il giorno 11.06.2018 ho inviato alle parti la raccomandata per il sopralluogo previsto in data 21 Giugno 2018, ma in tale data non abbiamo potuto accedere al bene staggito in quanto l'affittuario era assente.
- g. Il giorno 22.06.2018 ho inviato alle parti la seconda raccomandata per il sopralluogo previsto in data 05 Luglio 2018, ma in data 01 Luglio ho ricevuto via fax una comunicazione dall'affittuario che mi chiede di rinviare il sopralluogo poiché impegnato.
- h. Il 04.07.2018 la sottoscritta, non potendo accedere ai luoghi di causa chiede al Giudice del Tribunale di Brescia di assumere provvedimenti in merito. Il Giudice valuta l'opportunità di nominare un custode. Nel frattempo vista l'impedimento all'accesso la sottoscritta chiede al Giudice che venga concessa una proroga alla consegna della perizia. Viene concessa di 45 giorni.
- i. L'IVG con nomina del GE ordinanza del 24.07.2018 viene nominato custode giudiziario e chiede la documentazione degli immobili pignorati.
- j. Il 25.09.2018 l'IVG con mail comunica che le chiavi dell'immobile sono disponibili presso i loro uffici.
- k. In data 02.10.2018 eseguito il sopralluogo presso l'immobile staggito al fine di:
 - verificare la corrispondenza con gli elaborati grafici depositati presso il Comune e presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto;
 - analizzare lo stato di fatto;
 - documentare fotograficamente il bene;
- l. Successivamente, avendo reperito sufficiente documentazione necessaria a documentare il fabbricato d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi di mercato, sulle agenzie immobiliari della zona che mi permettesse di conoscere i valori di beni simili, per dimensione, posizione e stato.

2. Inquadramento dell'immobile

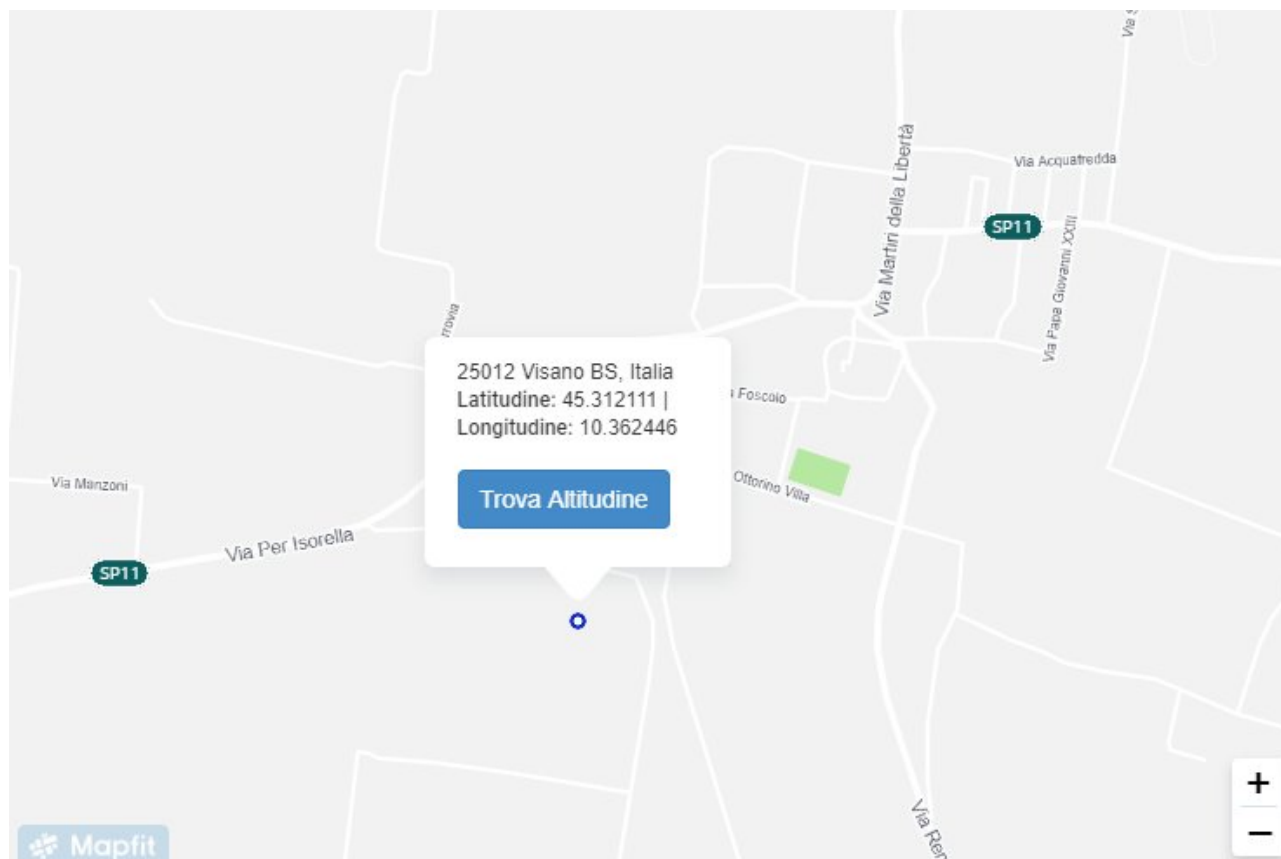
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- X Provincia di Brescia
- X Comune di Visano BS
- X via San Luigi,
- X Civico n. 8



Mapa geografica



- | | |
|---|-----------------------|
| X Destinazione urbanistica dell'immobile ³ | residenziale |
| X Tipologia immobiliare ⁶ | palazzina a due piani |
| X Tipologia edilizia dei fabbricati ¹² | palazzina |
| X Tipologia edilizia unità immobiliari ¹³ | appartamenti |

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione:** muratura tradizionale pilastri in ca
- Solai:** latero – cemento e legno
- Copertura:** legno con coppi
- Murature perimetrali:** poroton cm.40
- Coibentazioni – isolamenti:** cappotto
- Divisori tra unità:** poroton cm .30
- Infissi esterni:** serramenti in legno
- Infissi interni:** legno
- Pavimenti e rivestimenti:** gres
- Impianto di riscaldamento:** radiatori
- Impianto sanitario:** a norma



- Impianto gas:** a norma
- Impianto elettrico:** a norma
- Impianto climatizzazione:**
- Altri impianti**
- Allaccio fognatura:** esistente
- Fonti rinnovabili:** assenti
- Finiture esterne:** intonaco a vista
- N. totale piani:** 2
- Altro**
- Dimensione** X media
- Forma di mercato** X concorrenza monopolistica
- Filtering** X assente
- Fase del mercato immobiliare** X contrazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

1) Appartamento al piano primo con posto auto al piano terra

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Appartamento bilocale ad uso abitazione è posto al piano primo di palazzina residenziale di due piani fuori terra. L'accesso all'abitazione avviene da cancello pedonale e carraio posto sulla pubblica via che conducono sia all'abitazione posta al piano primo che al posto auto che si trova al piano terra. L'appartamento è composto da vano soggiorno - cucina con balcone, disimpegno, camera e bagno. E' orientato a nord. I serramenti sono in legno con ante, i pavimenti sono in gres porcellanato. Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia in cucina. Esternamente il fabbricato è intonacato. La copertura della palazzina è in legno.

L'appartamento è stato lasciato in cattive condizioni igieniche e con alcuni mobili danneggiati. La porta della camera è rotta, così come la maniglia della porta finestra che dalla cucina dà accesso al balcone. Il muro della camera da letto adiacente al bagno presenta della muffa dovuta probabilmente alla scarsa aerazione dei locali.

Posto auto al piano terra situato nel corsello dei garage. Si giunge ad esso dal cancello carraio posto sulla pubblica via.

Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE
- A+
 - A
 - B
 - C
 - D
 - E
 - F



G

- X non desumibile perché il certificato non è stato fatto.
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

Identificazione catastale dell'appartamento

Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 22, piano 1, cat. A/2, classe 3, vani 2,5, superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Catastale euro 126,53.

Confini

- X Nord corsello sub. 1
- X Sud sub. 21
- X Est sub. 20
- X Ovest corsello sub. 1

Consistenza

- | | |
|---|---|
| X Rilievo | X Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| X Diretto in loco | senza Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 02 Ottobre 2018 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | X Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

- X SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Identificazione catastale del posto auto



Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 17, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 10, superficie catastale mq.10, Rendita Catastale euro 11,88.

Confini

- Nord corsello sub. 1
- Sud sub. 10
- Est sub. 16
- canale irriguo

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Solo esterno
- Diretto in loco
- senza Collaboratore
- Data del sopralluogo
- 02 ottobre 2018
- 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

Superficie principale m² 49,0

Superficie secondarie m² 6,16

Destinazione	Superficie	Indice mercantile ³⁵
<input checked="" type="checkbox"/> Balconi	m ² 5,33	50 % = 2,66
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ² 10	35 % = 3,50
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____ %

Superficie commerciale⁴²

m² 55.16



4. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito nel 2004

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati :

- PERMESSO DI COSTRUIRE 24/04 del 10.08.2004 prot.3249;
- DIA 23/05 del 03.10.2005 prot. 4573 in variante al permesso di costruire;
- DIA POSTUMA prot. 5823 del 09.12.2005 variante alla DIA prot. 4573;
- RICHIESTA DI AGIBILITA' del 05 gennaio 2006 prot. N. 100.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: **PGT vigente**

Convenzione Urbanistica:

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Rossana Rubes, iscritta all'Ordine degli architetti al nr. 1691, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale il 25.11.2017 ed il 17.12.2017 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- X la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati dell'**autorimessa** e
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della **abitazione** e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- è presente una piccola difformità tra il progetto approvato PE 43/01 e lo stato in essere. Questo consiste nella diversa posizione della tramezza della cameretta verso il corridoio.
 - non è stata presentata la richiesta di agibilità che quindi non è stata mai ottenuta.

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

- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :



4.2 Rispondenza catastale

- 1 **Appartamento:** Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 22, piano 1, cat. A/2, classe 3, vani 2,5, superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Catastale euro 126,53.
- 2 **Posto auto:** Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 17, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 10, superficie catastale mq.10, Rendita Catastale euro 11,88.

Precisazioni catastali:

le unità immobiliari sopra descritte fanno parte del complesso immobiliare edificato su area distinta N.C.T.R. al foglio 2 mappale 113 ente urbano di mq. 1563 così identificato a seguito di tipo mappale del 26 ottobre 2005 n. 330448. 1/2005 (protocollo n.BS0330448) corrispondente al foglio 2 mappale 110 ente urbano di mq. 1563 ottenuto in forza di frazionamento del 24 luglio 2003 n. 194708. 1/2003 (protocollo n. 194708) del foglio 2 mappale 102 di mq. 3785 derivante a seguito di variazione d'ufficio del 06 febbraio 2000 n. 3326. 1/2000 (protocollo n. 200089) del foglio 2 mappale 50 di mq. 14.630 a sua volta derivato a seguito di tabella



di variazione del 30 giugno 1976 b, 58474 del foglio 2 mappale 28 di mq. 29.180 a sua volta derivato a seguito del frazionamento del 22 luglio 1970 n. 3970 dal mappale 28 di mq. 31.090

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Da sito web

Elenco documentazione visionata

Estratto di mappa;
Elenco subalterni;
Scheda catastale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Rossana Rubes, iscritta all'Ordine degli architetti al nr. 1691, 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 degli immobili meglio identificati:

- **Appartamento:** Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 22, piano 1, cat. A/2, classe 3, vani 2,5, superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Catastale euro 126,53.

- **Posto auto:** Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 17, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 10, superficie catastale mq.10, Rendita Catastale euro 11,88.

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

Note



2.1 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

L'IMMOBILE RISULTAVA DI PROPRIETA' DI IMMOBILIARE NAVIGLIO SRL

Con atto di compravendita in data 12 febbraio 2007 N.81516/22704 di repertorio Notaio ***** registrato a Brescia il 16 febbraio 2007 al n. 1474 serie 1T trascritto a Brescia in data 19 febbraio 2007 ai nn.9398/5458 in forza al quale la società “*****.”con sede a Brescia ha venduto alla società “*****.”con sede in Isorella in Comune di VISANO i mappali 113 sub. 22 – 17

Quota di proprietà 1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita

Condizioni limitanti

Servitù

- nessuna

Vincoli

- nessuno

Oneri

no

se si quali:

spese condominiali 2017 bilancio consuntivo € 236,57
spese condominiali 2018 bilancio preventivo € 204,18
costi per sistemazione maniglia porta finestra soggiorno e
sostituzione porta camera € 500

Pesì

no

se si quali: ipoteca giudiziale e trascrizioni

Gravami

no

se si quali: atto di pignoramento immobili

Stato del possesso del bene alla data della valutazione



Libero

Occupato

5. 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.

Oneri:

- costo per:

spese condominiali 2017 bilancio consuntivo € 236,57

spese condominiali 2018 bilancio preventivo € 204,18

costi per sistemazione maniglia porta finestra soggiorno e sostituzione porta camera € 500

6. 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.

1) IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 19 FEBBRAIO 2007 AI

NN. 9400/1859 PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ed a carico di "*****." con sede in Isorella posta garanzie di un finanziamento di euro 65.000,00 concesso alla medesima società con atto in data 12 febbraio 2007 N.81519/22706 di repertorio ***** con scadenza il 28 febbraio 2022 gravante le unità immobiliare in VISANO mappali 113 sub.17 e sub.22.

2) IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A BRESCIA IN DATA 21 FEBBRAIO 2012 AI NN.

6578/932 per la complessiva somma di euro 110.000,00 a favore di "BANCA VALSABBINA" ed a carico di "*****." a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 07 Gennaio 2012 ai nn. 109/2012 gravante le unità immobiliari in Visano mappali 113 sub.17 e sub.22 oltre ad altri immobili in Isorella e Ghedi non oggetto di relazione.

3) PIGNORAMENTO TRASCRITTO A BRESCIA IN DATA 08 GENNAIO 2018 AI NN.

666/457 a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ed a carico di "*****" con sede in Isorella gravante le unità immobiliari in VISANO mappali 113 sub.17 e sub.22 .



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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

nessuna

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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

MCA⁸⁰ con nr. _____ comparabili

Sistema di Stima⁸¹

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione⁸²

Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Sintetico - comparativo

Finanziario⁸⁴

Capitalizzazione diretta⁸⁵

Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

Dei costi⁸⁸

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

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa

Appartamento: Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 22, piano 1, cat. A/2, classe 3, vani 2,5, superficie catastale 50 mq, escluse aree scoperte mq. 48, Rendita Catastale euro 126,53.

Posto auto: Catasto Fabbricati del Comune di Visano (BS), alla sezione urbana NCT, foglio 2, particella 113, subalterno 17, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 10, superficie catastale mq.10, Rendita Catastale euro 11,88.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **60.676,00** sessantamilaseicentoseptantasei Euro zero//00 (**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 € **54.600,00** diconsi cinquantaquattroseicentoEuro zero//00 (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

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

La sottoscritta Rossana Rubes esperto incaricato dal Tribunale, iscritto all’Ordine degli architetti al nr. 1691,

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 ne 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: 15.10.2018



10. 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 degli esterni ed interni
4. Atto di provenienza
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche catastali
9. Visure ipotecarie
10. Elaborato planimetrico
11. Relazione ipotecaria ventennale
12. Contratto affitto scaduto
13. Spese condominiali arretrate
14. Istanza di nomina consulenti di parte Banca Valsabbina
15. Istanza per nomina custode
16. Istanza di proroga
17. Valori OMI
18. Valori listino Probrixia

