

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. 477/2018

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

UNICREDIT SPA
con sede in piazza Gae Aulenti 3 tower A
20100 MILANO
P.Iva : 00348170101
C.f: 00348170101

Sig. _____
In qualità di
Residente in
Via
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

Andrea Fioretti
con studio in via Larga,19
20122 MILANO
Tel + 39 0258328645
E mail:andrea.fioretti@realpec.it

Esecutati:



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

VALERIO VITALI
Via TRIUMPLINA 140 - BS
CF VTLVLR51S08B157N
Tel 3358096479
Mail v.vitali@archiworld.it
Pec valerio.vitali@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI nr. 546



Valerio Vitali

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	01/03/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	13/03/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	09/05/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	12/06/2019



Identificazione dei lotti**LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica Unità residenziale

Ubicazione VIA REVERBERI,18 - BRESCIA

Identificativi catastali

n.	Tipo immobile	quote	Mq/vani	disposizione	fg	p.lla	sub
1	ABITAZIONE CIVILE		4,5	P2	42	80	16

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato € 132.890,77

Più probabile valore di mercato in condizioni
di vendita forzata (valore base d'asta) € 130.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile staggito realizzato nel 2005 si trova in comune di Brescia in zona Iveco, s.Eustacchio. D9 periferica, ma accessibilissima dalla tangenziale ovest . E' a ridosso di un'area di trasformazione che potrebbe aumentare il valore dell'immobile stesso.

Tenendo conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare si ritiene che l'unità immobiliare possa avere una commerciabilità discreta, senza svalutazioni

Audit documentale e Due DiligenceConformità edilizia Si No se No vedi pagina 9Conformità catastale Si No se No vedi pagina 10Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**Immobile occupato No Si occasionalmente senza titoloServitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No SiVincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi di seguito

Condizioni limitative

No Si se Si vedi di seguito

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	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	9
4.2	Rispondenza catastale.....	10
4.3	Verifica della titolarità	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	12
7.	Analisi estimativa	12
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	13
9.	Dichiarazione di rispondenza	14
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	15



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.

accertamenti peritali espletati:

- Visura storica per immobile (18/06/2018) agli atti
- Elaborato planimetrico (17/10/2018) come da richiesta n. T314879 di SLFTLG46T05E738U
- Richiesta di Accesso agli Atti relativi alla **regolarità edilizia** presso l'ufficio Tecnico del comune di Brescia (27/03/2019)
- Comunicazione alla Proprietà (via pec) per Sopralluogo di **visita** dell'immobile e comunicazione contemporanea all'avvocato della procedente
- **Sopralluogo** all'immobile del 08/04/2019 ore 9,30 con accesso ai luoghi da peritare alla presenza del delegato della proprietà e del delegato alla Custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- Analisi dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare..
- Ispezione ipotecaria (09/04/2019)

1. ANNOTAZIONE del 02/02/2007 - Registro Particolare 1280 Registro Generale 5969
Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 94206 del 09/01/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8914 del 2005
2. TRASCRIZIONE del 31/10/2013 - Registro Particolare 25066 Registro Generale 36280
Pubblico ufficiale IANASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 24939/5210 del 15/10/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 16/09/2015 - Registro Particolare 5440 Registro Generale 31208
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2037/2215 del 16/09/2015
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4091 del 16/05/2016 (CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 6225 Registro Generale 35300
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15141/2015 del 08/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1032 del 06/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 18/05/2018 - Registro Particolare 13849 Registro Generale 21448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 5291/2018 del 30/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



2. Inquadramento dell'immobile

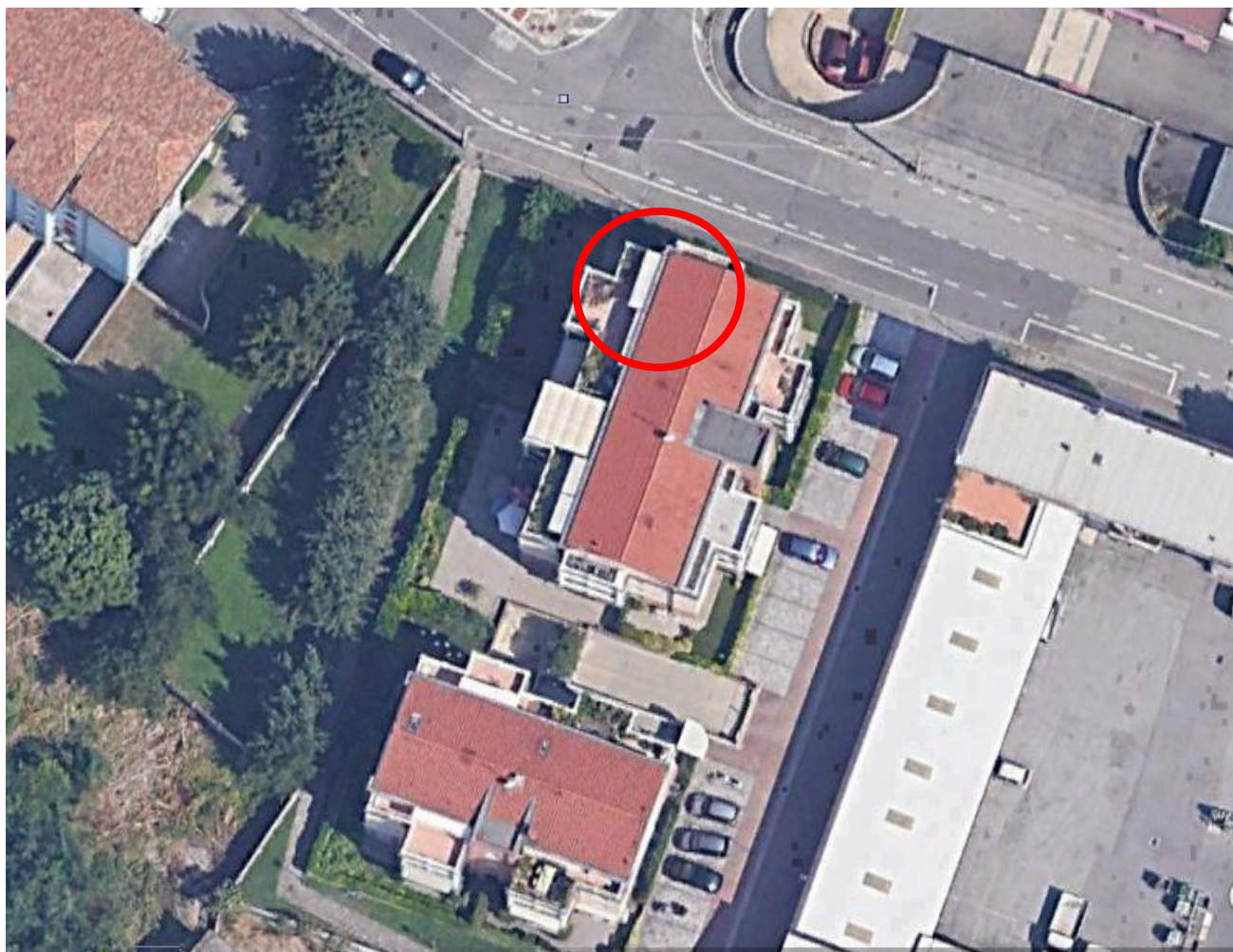
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune BRESCIA
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza REVERBERI
- Civico n. 18

Zona NTA:Art. 81. Tessuti di recente formazione :
R - tessuto a prevalente destinazione residenziale

Ortofoto



Destinazione urbanistica dell'immobile
R - tessuto a prevalente destinazione residenziale

Tipologia immobiliare
appartamento in palazzina

Tipologia edilizia dei fabbricati
palazzina di 4 piani fuori terra

Tipologia edilizia unità immobiliari
appartamento in condominio

Caratteristiche generali dell'immobile
Struttura mista

Dimensione

Sup. Commerciale Mq. 85,51

Caratteri domanda e offerta
DA PRIVATO A PRIVATO

Forma di mercato
MONOPOLIO BILATERALE

Filtering
DOWN

Fase del mercato immobiliare
parzialmente RECESSIVA

Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile si trova in comune di Brescia in zona nord ovest, periferica, ma accessibilissima dalla tangenziale ovest in prossimità di via Oberdan

E' in una palazzina realizzata nel 2005 previa demolizione di preesistenze.

La palazzina fa parte di un complesso di due stabili connessi all'interrato dalle autorimesse.

Lo spazio per i parcheggi è recuperato nel tratto di strada chiusa d'accesso . La palazzina non ha subito trasformazioni. Risulta catastalmente una paretina in realtà mai realizzata che tuttavia non inficia né le superfici né i rapporti aeroilluminanti.

Le finiture sono quelle originali e le manutenzioni ordinarie hanno mantenuto in condizioni dignitose lo stato dell'appartamento, salvo alcuni segni di infiltrazioni e di umidità che compaiono nel soffitto della zona cottura e sulle pareti nord delle camere da letto. Parte del soffitto dell'alloggio confina con un lastricato solare che abbisogna di manutenzione.

Confini

Indicare i confini catastali area edificata

- Nord via Reverberi
- Sud FG 42 Mapp 71
- Est FG 42 Mapp. 86
- Ovest FG 42 (strada privata di proprietà) e poi Mapp 137

Consistenza

- Rilievo
- Interno ed esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
- Solo esterno
- PERSONALE DEL PERITO
- 08/04/2019

- 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

CALCOLO SUPERFICI					
		COEFFICIENTE	SUPERFICIE LORDA mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	
PIANO SECONDO	RESIDENZA	1	80,53	80,53	80,53
	LOGGE	0,40	12,44	4,976	4,976
TOTALE					85,51

Superficie commerciale

m² 85,51

Caratteristiche qualitative

L'intera struttura è in condizioni buone . Scale in botticino. Impianti tecnologici idonei. Serramenti originali con doppio vetro Riscaldamento a pavimento. Aria condizionata. Cucina su misura. Porta d'ingresso blindata Pavimenti in parquet escluso ceramica per zona cottura e un bagno. Verifica delle infiltrazioni



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:
- Indicare la documentazione visionata
P.G. 54156/12 modifiche interne in data 02/07/2012
comunicazione di fine lavori in data 05/02/2013
- Fonte documentazione visionata: Comune di Brescia
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 07/05/2019

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico pgt VIGENTE
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli per la difesa del suolo V_NTA all.06 Tav. 18 PERIMETRO FALDA SOTTOSTANTE IL SITO INQUINATO DI INTERESSE NAZIONALE “BRESCIA-CAFFARO”

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto VALERIO VITALI, iscritto all’Ordine ARCHITETTI BRESCIA nr. 546 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione delle norme tecniche di attuazione in base a quanto rilevato, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione

n.b.: La parete dell’angolo cottura non è stata realizzata, ma ciò non inficia la regolarità



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

n.	Tipo immobile	quote	Mq/vani	disposizione	fg	p.lla	sub
1	ABITAZIONE CIVILE		4,5	P2	42	80	16

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile (18/06/2018)
- Elaborato planimetrico (17/10/2018)

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 07/05/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto VALERIO VITALI, iscritto all'Ordine ARCHIETTITI BRESCIA nr. 546 , 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

n.b.: La parete dell'angolo cottura non è stata realizzata, ma ciò non inficia la regolarità

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



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/10/2013 Repertorio n.: 24939 Rogante: IANASSO FRANCESCO SAVERIO Sede: GUSSAGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 25066.1/2013)		

Compravendita n.25066.1/2013 repertorio n-24939 Iannasso Francesco Saverio –Gussago 15/10/2013

Quota di proprietà 1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

occasionalmente e senza titolo

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

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

VALORE LOCATIVO DEL BENE

Reddito netto= Valore di mercato x saggio di capitalizzazione

€ 130.000,00 x 5% = 6.500 €/anno



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

Costi relativi alle spese condominiali : alla data della perizia le rate delle spese sono state saldate

Situazione versamenti

Condominio REVERBERI - C. Fisc. 98130970175

Via Reverberi, 18/20 - 25128 Brescia (BS)

Banco di Brescia - IBAN IT66 A 03111 11270 000000016600

Unità imm. civ18/A25

Esercizio 2018/2019

Rata	Dovuto	Versato	Saldo	
15/12/2018 Rata nr. 1	873,05	873,05	0,00	
01/02/2019 Rata nr. 2	493,00	493,00	0,00	
01/04/2019 Rata nr. 3	493,00	492,95	-0,05	Scaduta
01/06/2019 Rata nr. 4	493,00	0,00	-493,00	
Totale	2.352,05	1.859,00	-493,05	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
01/04/2019	Bonifico	1.859,00	R54 Versamento quote
Totale		1.859,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 0,05 Euro.

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

vedi Ispezione Ipotecaria

7. Analisi estimativa**Assunzioni limitative**

nessuna

Condizioni limitative

nessuna

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

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore di mercato nell'uso attuale

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. 3 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

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

n.	Tipo immobile	quote	Mq/vani	disposizione	fg	p.lla	sub
1	ABITAZIONE CIVILE		4,5	P2	42	80	16

Il più probabile **valore in libero mercato**
 viene di fatto quantificato in € **132 890,77**
 diconsi Euro CENTOTRENTADUEMILAOTTOCENTONOVANTA E 77
 (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 € **130.000,00**
 diconsi Euro CENTOTRENTAMILA
 (vedasi analisi estimativa allegato II)

VALORE PER BASE D'ASTA **€ 130.000,00**



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **VALERIO VITALI**
 Iscritto all'Ordine degli **ARCHITETTI – BRESCIA** al n°546
 In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 07/05/2019



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
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di abitabilità
6. Destinazione urbanistica
7. Estratto mappa catastale
8. Schede catastali
9. Visura per immobile
10. Altri Elaborati grafici : Schema di calcolo delle superfici

