

# 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



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 |





**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 precedente
- **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**

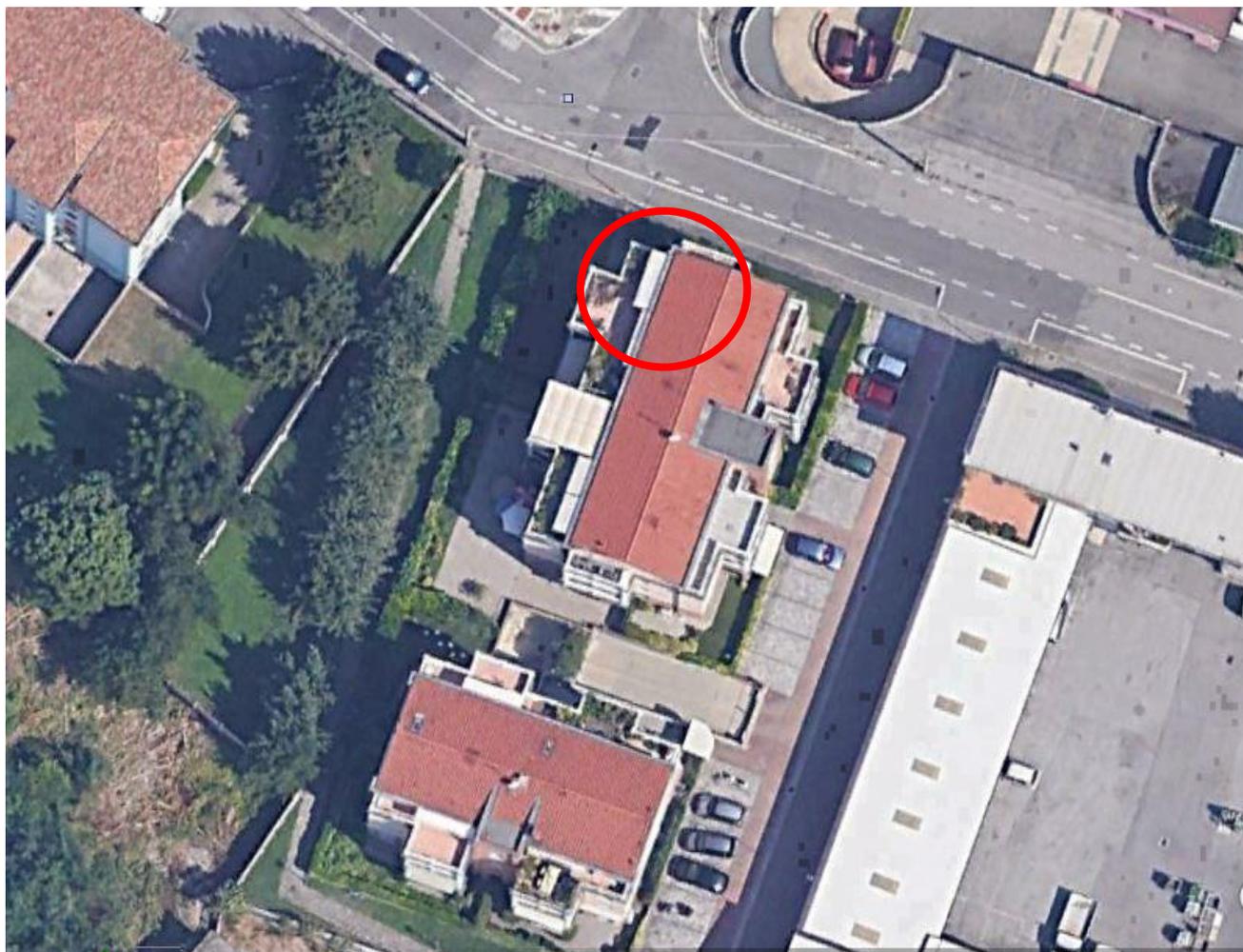
**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**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**

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Sup. Commerciale Mq. 85,51</b> |
|-----------------------------------|

**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
  - Solo esterno
  - Data del sopralluogo
  - Desunto graficamente da:
- 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**

**m<sup>2</sup> 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) Proprieta' 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        |         |
| <b>Totale</b>         | <b>2.352,05</b> | <b>1.859,00</b> | <b>-493,05</b> |         |

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

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**

diconsì 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**

diconsì 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 \_\_\_\_\_



*Valerio Vitali*

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

