

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PER IMMOBILI RESIDENZIALI (Rev.12/2013)

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. 619/2019

APPARTAMENTO IN BRESCIA (BS) – VIA UGO LA MALFA, 30

Giudice delegato: **DR. SSA LIANA ZACCARA**

ANAGRAFICA

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutati:

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data di stima: -----

Esperto incaricato

ARCH. VERONICA BOLLATI

con studio a Brescia
via Cairoli, 20
C.F. BLL VNC 71M66 B157I
tel. 335 6650112
e-mail veronica.bollati@gmail.com
pec veronica.bollati@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1893

Timbro e firma _____



DATE

Nomina dell'esperto: **07/11/2019**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **19/11/2019**

Data del rapporto di valutazione: **22/02/2020**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **18/03/2020**



IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Lotto	UNICO
Descrizione sintetica	Appartamento di 105 mq posto al piano secondo di un condominio con cantina di pertinenza al piano interrato e porzione di bene comune non censibile. Unità immobiliare occupata
Ubicazione	Comune di Brescia (Bs) - Via Ugo La Malfa, 30
Identificativi catastali Quota di proprietà	Sez. NCT – Fg. 171 – Part. 126 - Sub. 25 – Cat. A/2 Piena Proprietà 1/1
Identificativi catastali Quota di proprietà	Sez. NCT – Fg. 171 – Part. 126 - Sub. 141 – Area Urbana Piena Proprietà 15,339/1000
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 216.000,00 (duecentosedicimila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 190.000,00 (centonovantamila/00)
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Appartamento commerciabile poichè in buone condizioni.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

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



INDICE

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 – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Al fine di esaudire l'incarico affidatomi, si è proceduto all'esame degli atti di causa e a espletare le ricerche presso gli Uffici Catastali della Provincia di Brescia in data 26/11/2019, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Brescia in data 13/01/2020, presso l' Ufficio del Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Brescia in data 21/02/2020 e a prendere contatti con l'amministratore del Condominio denominato " PARCO DUE" Geom. Foglietti.

A seguito del sopralluogo all'interno dell'abitazione effettuato il giorno 18/12/2019 (come da avviso con raccomandata A/R in data 11/12/19), per quantificare il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 del bene in oggetto, è stato applicato il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili da ristrutturare ad uso residenziale situati nel Comune di Brescia, verificato poi tramite due comparazioni con un immobile attualmente in vendita nello stesso condominio ma con caratteristiche differenti.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

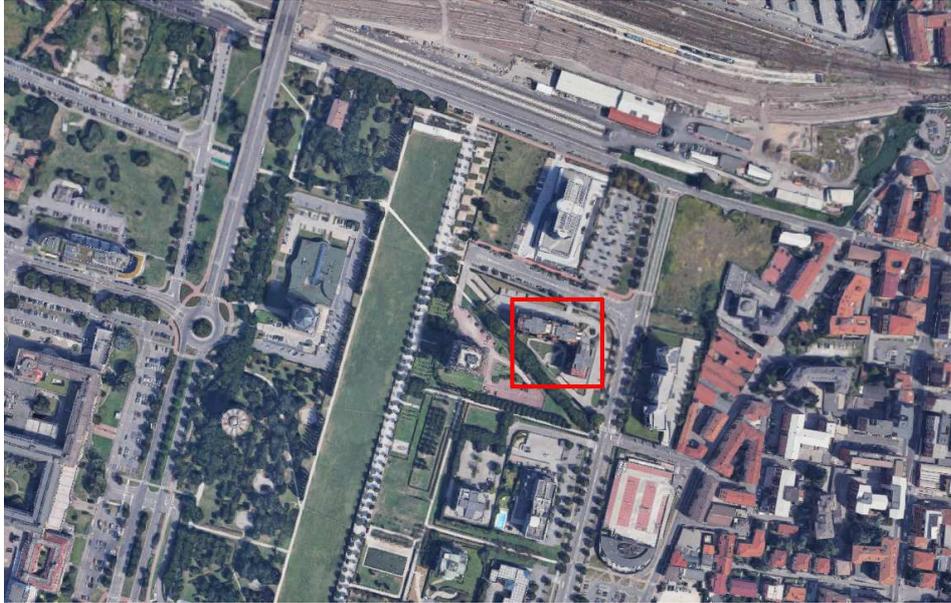
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia	BRESCIA
Comune	BRESCIA
Via	UGO LA MALFA, 30
Zona	URBANA SEMI-CENTRALE a prevalente destinazione commerciale-terziario



Mappa geografica



Fonte: Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

COMMERCIALE a piano terra (piano 0)
RESIDENZIALE da piano +1 a piano +5

Tipologia immobiliare

CONDOMINIO
stato conservativo: buono (1994)

Tipologia edilizia dei fabbricati

EDIFICIO IN LINEA PLURIPIANO

Tipologia edilizia unità immobiliari

APPARTAMENTO

Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione** fondazioni continue e plinti, pilastri in c.a per portico, murature in elevazione in laterizio porizzato, copertura piana.
- **Coibentazioni/Isolamenti** assenti
- **Infissi esterni** serramenti in legno con doppi vetri non performanti e tapparelle in PVC
- **Infissi interni** serramenti in legno tamburato
- **Finiture facciate** intonaco civile tinteggiato, mattoni a vista e vetro
- **Pavimenti** parquet, ceramica e marmo
- **Rivestimenti** piastrelle, marmo
- **Impianto riscaldamento** riscaldamento centralizzato a teleriscaldamento e caloriferi con termovalvole
- **Impianto sanitario** esistente
- **Impianto a gas** esistente



- **Impianto elettrico** esistente
- **Impianto climatizzazione** condizionamento a split
- **Altri impianti rilevati** videocitofono
- **Fonti rinnovabili** assenti
- **Piani fuori terra** 5 + attico
- **Piani interrati** 2

Dimensione MEDIA

Caratteri domanda e offerta Lato ipotetico acquirente: PRIVATO
Lato venditore: PRIVATO

Fase del mercato immobiliare RECESSIONE

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare staggita è collocata in un edificio condominiale denominato "Parco Due" realizzato a metà degli anni '90 che si affaccia sulla pubblica via Ugo La Malfa, composto di sei piani fuori terra e due interrati.

Dei sei piani fuori terra il piano terra è a destinazione d'uso commerciale mentre il resto è residenziale.

Il condominio è dotato di un giardino comune e di servizio di portineria.

La zona è semi-centrale e ben servita.

L'appartamento *de quo* è ubicato al piano secondo ed è raggiungibile dal vano scale comune dotato di ascensore.

E' costituito da un soggiorno (da cui si accede ad una terrazza coperta), una cucina, un disimpegno con ripostiglio, due camere da letto e due bagni, di cui uno con finestra.

La cantina posta al secondo piano interrato e accessibile dal vano scale comune costituisce la pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Lo stato conservativo dell'unità in oggetto è in buone condizioni, mentre l'intero fabbricato si presenta in un discreto stato manutentivo.

Confini

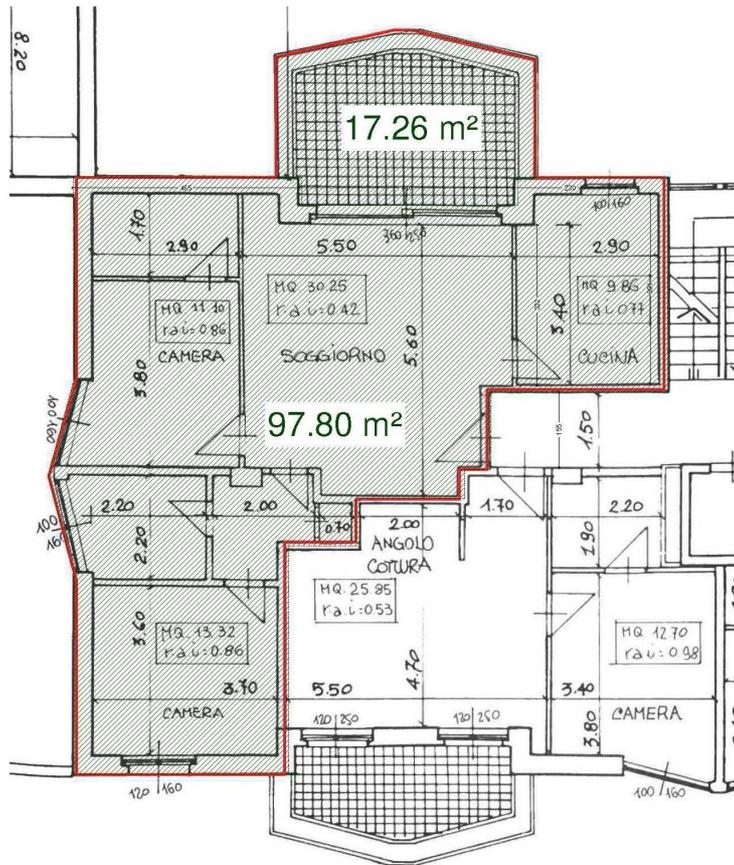
a Nord	Vano scala comune (sub. 143), sub. 24
a Est	Cortile comune (sub. 148)
a Sud	Cortile comune (sub. 148)
a Ovest	Giardino comune (sub. 145)

Consistenza desunta graficamente da Tavola di Progetto – **VARIANTE** C.E. 4370/94 del 11/05/1994

Criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda



Calcolo superfici di proprietà



	Superficie (mq)	Indice mercantile	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale			
Area	97,80	1	97,80
			totale 97,80
Superfici secondarie			
Terrazzo	17,26	0,3	5,18
Cantina	18,00	0,1	1,80
			totale 104,78

Superficie commerciale

Sup. comm. Abitativa 97,80 mq + sup. comm. accessoria 6,98 mq = 104,78 mq → **105,00 mq per arrotondamento**



4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale	1994
Titoli autorizzativi esaminati	<u>Nuova Costruzione ad uso commerciale e residenziale</u> C.E. 25290/91 del 20/12/1991 (boll.2457/91) Succ. Variante C.E. 4370/94 del 11/05/1994 (boll.262/94) <u>Realizzazione recinzione</u> A.E. 4903/94 del 31/05/1994 (boll. 283/94) Succ. Variante C.E. 16783/94 del 28/07/1994 (boll.1579/94) <u>Abitabilità</u> Abitabilità 20064/94 del 21/09/1995 (boll.1966/94)
Situazione urbanistica	Tessuto a prevalente destinazione residenziale
Limitazioni urbanistiche	Nessuna

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia e verificata in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** della costruzione come da C.E. 25290/91 del 20/12/1991 (boll.2457/91) e successiva Variante C.E. 4370/94 del 11/05/1994 (boll.262/94).

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa nel Comune di Brescia :

Sez. **NCT** – Fg. **171** – Part. **126** - Sub. **25** – Cat. **A/2** – Classe **5** – Cons. **5,5 vani** – Sup. cat. **126 mq **** –

Rendita **€ 852,15** – Piano S2 - 2

** TOTALE SCLUSE LE AREE SCOPERTE : 121 mq

Documentazione visionata	Direttamente presso Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio
Elenco documentazione visionata	Visura storica Catasto Fabbricati Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione Estratto mappa
Data verifica catastale	26/11/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza	Atto di Compravendita del 08/11/1994 Notaio Maurizio Poli – N. Repertorio 99573/13199 Nota di trascrizione 20732/30378 del 22/11/1994
Quota di proprietà	Piena proprietà pari al 1/1
Condizioni limitanti	Nessuno
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	Bene occupato nella disponibilità di

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come da dichiarazione in allegato, non risultano saldate le spettanti quote (quota proporzionale corrispondente a **15,3390 millesimi su 1000**) relative agli anni 2019/2020:

- Saldo Gestione Ordinaria **€ 969,31**

Non risultano esserci al momento Spese Straordinarie deliberate.

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

1. IPOTECA GIUDIZIALE



2. IPOTECA GIUDIZIALE

3. IPOTECA GIUDIZIALE

4. DOMANDA GIUDIZIALE

5. DOMANDA GIUDIZIALE

6. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

7. ANALISI ESTIMATIVA

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

L'immobile in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il listino immobiliare della Borsa Immobiliare di Brescia che la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili agibili ad uso residenziale situati nel Comune di Brescia .

VALORI DI MERCATO DI RIFERIMENTO

Tipologia: ABITAZIONI

	nuovo/ristrutturato		recente		ANNO 1995	agibile		da ristrutturare	
	minimo	massimo	minimo	massimo		minimo	massimo	minimo	massimo
LISTINO IMMOBILIARE									
Anno 2019									
Brescia – Lamarmora	€ 2.310,00	€ 2.500,00	€ 1.745,00	€ 2.120,00		€ 990,00	€ 1.370,00	€ 765,00	€ 840,00
valore medio	€ 2.950,00		€ 2.350,00		€ 2.000,00	€ 1.650,00		€ 975,00	
					(€ 2.350 + € 1.650) / 2				
BANCA OMI									
Anno 2019 – semestre 1									
Brescia – Brescia 2	€ 2.000,00	€ 2.650,00	€ 1.800,00	€ 2.000,00		-	-	-	-
valore medio	€ 2.750,00		€ 2.150,00		€ 2.062,50	-	-	-	-
					(€ 2.750 x 0,75)				

Come si evince dalla tabella, i dati **OMI** presentano il difetto di tener conto solo parzialmente della vetustà degli immobili. Per ovviare a questa lacuna è quindi necessario applicare un coefficiente correttivo dell'1% per ogni anno di scostamento della vetustà effettiva rispetto allo stato conservativo considerato "ottimo", che nel caso di specie corrisponde a 25 anni (1994 – 2019).

Di conseguenza il valore immobiliare per un immobile costruito nel 1994 (anno di accatastamento) si otterrà moltiplicando i valori relativi al "nuovo/ristrutturato" per il coefficiente di 0,75.

Il valore medio, quindi, di riferimento risulta quindi essere di € 2.062,50 al mq.

Il valore medio di riferimento, invece, del Listino Immobiliare relativamente a immobili costruiti 25 anni fa, si attesta sui **€ 2.000,00 al mq**

Inoltre, in questo momento sono presenti sul mercato due immobili facente parte dello stesso condominio, anche se con consistenza e caratteristiche tipologiche differenti.

COMPARAZIONE ESTIMATIVA

Tipologia: ABITAZIONI

	Sup. commerciale (mq)	stato conservativo	disponibilità	prezzo stimato al m/q	quota di proprietà	VALORE
APPARTAMENTI						
stesso condominio come da annuncio						
BILOCALE piano terzo	65,00	agibile	libero	€ 2.076,92	100/100	€ 135.000,00
ATTICO piano quinto/sesto	200,00	agibile	libero	€ 4.400,00	100/100	€ 880.000,00

A fronte quindi di tutto ciò fin qui detto, si ritiene equo attribuire all'immobile in oggetto il prezzo di **€ 2.065,00 al mq.**

Il valore stimato quindi risulta essere pari a **€ 2.065,00 x 105 mq = € 216.825,00** al quale però devono essere decurtati € 969,31 per oneri gravanti (vedi Capitolo 5).

Per questi motivi, il valore in libero mercato viene ad essere stimato in **€ 215.855,69** che per arrotondamento diventano **€ 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00).**



8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Lotto UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Brescia :

Sez. **NCT** – Fg. **171** – Part. **126** - Sub. **25** – Cat. **A/2** – Classe **5** – Cons. **5,5 vani** – Sup. cat. **126 mq** ** –

Rendita **€ 852,15** – Piano S2 - 2

** **TOTALE SCLUSE LE AREE SCOPERTE : 121 mq**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 216.000,00**, diconsì Euro **duecentosedicimila/00**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, applicando al valore venale lo sconto per "pronto realizzo" che per gli immobili residenziali è valutabile dal 10 al 15%, viene quantificato in **€ 190.000,00**, diconsì Euro **centonovantamila/00** (con sconto pari al 12,5% circa).

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale

ARCH. VERONICA BOLLATI

Iscritta all'Ordine degli

ARCHITETTI PROVINCIA DI BRESCIA – n° 1893

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 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: 22/02/2020

10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Atto di provenienza
- Certificato di matrimonio con annotazioni
- Estratto mappa catastale
- Schede catastali
- Elenco subalterni
- Rilievo fotografico
- Visure storiche catastali
- Situazioni versamenti spese ordinarie condominiali
- Elenco sintetico delle formalità
- Licenze edilizie
- Certificato di abitabilità
- Visura listino della Borsa Immobiliare di Brescia
- Visura OMI
- Annunci immobiliari

