

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° 214/2018

Immobile sito in Brescia, Via del Goletto 5

Giudice delegato: *G.E. Dr.ssa Simonetta Bruno*

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'avvocato:

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima:

[Empty dotted box for intervenuti]

[Empty dotted box for intervenuti]

[Empty dotted box for intervenuti]

Esperto incaricato:

Ing. Fabio Di Giannantonio

con studio in: Via Bollani, 3 – 25123 Brescia

C.F. DGNFBA71T01B157P

telefono 320.6590818

mail ing.digiannantonio@libero.it

pec fabio.digiannantonio@ingpec.eu

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Brescia n°3820

timbro e firma:



Identificazione dei lotti

LOTTO N°: 1

Descrizione sintetica

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo, con giardini privati siti al piano terra e con cantina e lavanderia siti al piano interrato (mappale n°2861 sub.8)-

Ubicazione

Comune di Brescia (BS), Via del Goletto 5.

Identificativi catastali

Sezione MOM, foglio 15, mappale n°2861, sub.8:

- Appartamento con lavanderia, cantina e giardini privati.

Quota di proprietà

Quota 1/1:

Diritto di proprietà

Acquisto in virtù di divisione autenticata del 15.04.2008, repertorio n°161820/22735, del Notaio Dott. Antonio Gallavresi, registrato a Milano e trascritto il 08.05.2008.

Più probabile valore in libero mercato

€ 498.960,00 (quattrocentonovantottomilanovecentosessanta/00 euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00 euro)



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 Si No se Si vedi pagina 10
Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina ____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina ____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina 11

Limitazioni

Assunzioni limitative Si No se Si vedi pagina ____
Condizioni limitative Si No se Si vedi pagina ____

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence	8
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	8
4.2	Rispondenza catastale	10
4.3	Verifica della titolarità	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	11
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	11
7.	Analisi estimativa	12
8.	Riepilogo dei valori di stima	12
9.	Dichiarazione di rispondenza	13
10.	Documentazione allegata al rapporto di valutazione	14



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Le indagini peritali sono avvenute secondo il seguente ordine:

- indagini preliminari volte a contattare i proprietari per valutare la possibilità di effettuare un sopralluogo presso l'immobile in oggetto;
- assunzione degli elementi di fatto tramite visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e l'U.T.C. di Brescia (BS);
- valutazione e interpretazione dal materiale raccolto e da ulteriori informazioni assunte in loco;

Si sono reperite tutte le informazioni necessarie a svolgere la valutazione ed è stato possibile accedere agli immobili per valutarne lo stato di conservazione.

2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: BRESCIA
- Frazione: -
- Località: -
- Via/Piazza: VIA DEL GOLETTO
- Civico n.: 5

Mappa geografica



Zona

L'immobile è situato in Via del Goletto a Brescia, nella zona nord-est del capoluogo. La zona è facilmente raggiungibile sia tramite viabilità ordinaria (Via San Rocchino) sia tramite mezzi pubblici.

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale.

Tipologia immobiliare

Appartamento di civile abitazione con lavanderia, cantina e giardini privati.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Le porzioni immobiliari pignorate fanno parte di una palazzina indipendente composta da quattro unità abitative disposte su tre piani fuori terra e un piano interrato.

La costruzione, presenta la struttura portante in cemento armato gettato in opera, i solai di interpiano in laterocemento, il tetto in muricci e tavelloni con copertura in manto di coppi e gronde a vista. Le murature di tamponamento sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso alla palazzina e i serramenti delle parti comuni sono in alluminio.

La palazzina è accessibile dal passaggio comune (vialetto esterno) al termine del quale vi è un cancellino pedonale elettrico. Sui lati circostanti l'edificio vi sono porzioni di giardino private.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento di civile abitazione con lavanderia, cantina e giardini privati (mappale n°2861, sub.8)

Il mappale n°2861 sub.8 identifica un appartamento di civile abitazione al secondo piano di una palazzina indipendente di tre piani, con lavanderia e cantina al piano interrato e giardini privati al piano terra.

L'appartamento (H=2.50/2.90) è composto da un ampio soggiorno dal quale si accede ad una spaziosa cucina e ad una stanza adibita a studio. Altresì dal soggiorno si accede alla zona notte costituita da un corridoio che conduce a tre camere da letto, due bagni e ad un ripostiglio.

I servizi igienici presentano sanitari del tipo normale e sono in ottimo stato di conservazione, i pavimenti sono parte in piastrelle ceramiche e parte in parquet, le porte interne in legno laccato, la porta di ingresso è del tipo blindato. Le finiture sono nel



complesso molto buone e di standard elevato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori a parete. Si possono presumere gli impianti tecnologici conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

L'esposizione dell'appartamento è su tutti e quattro i lati. Sono presenti due balconi sui lati sud-ovest e sud-est ai quali si accede rispettivamente dal soggiorno e da due delle camere.

L'appartamento è accessibile dalla scala comune interna e non è presente ascensore.

La lavanderia e la cantina (H=2,25m) sono siti al piano interrato e raggiungibili tramite il vano scala interno comune. In essi sono presenti opportuni punti di aerilluminazione.

Le porzioni di giardino privato sono site sul lato sud-est (fronte della palazzina) e sul lato nord (retro della palazzina). A queste si accede transistando nelle parti comuni (vialetto di accesso al condominio e spazio di collegamento sul retro). Il verde è mantenuto curato.

Caratteristiche generali dell'immobile

Si può ritenere l'immobile nel suo complesso in buono stato di conservazione ed uso, con standard di finitura attuali.

Dimensione

Appartamento di civile abitazione	(mappale n°2861 sub.8):	mq.	178,70
Balconi	(mappale n°2861 sub.8):	mq.	23,70
Cantina	(mappale n°2861 sub.8):	mq.	35,60
Lavanderia	(mappale n°2861 sub.8):	mq.	19,90
Giardini privati	(mappale n°2861 sub.8):	mq.	129,00

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra e un piano interrato.

Confini

- Nord: altra proprietà immobiliare
- Est: area comune
- Sud: area comune
- Ovest: area comune



Consistenza

- Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Anno di costruzione : 1986.

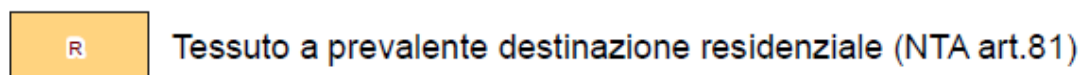
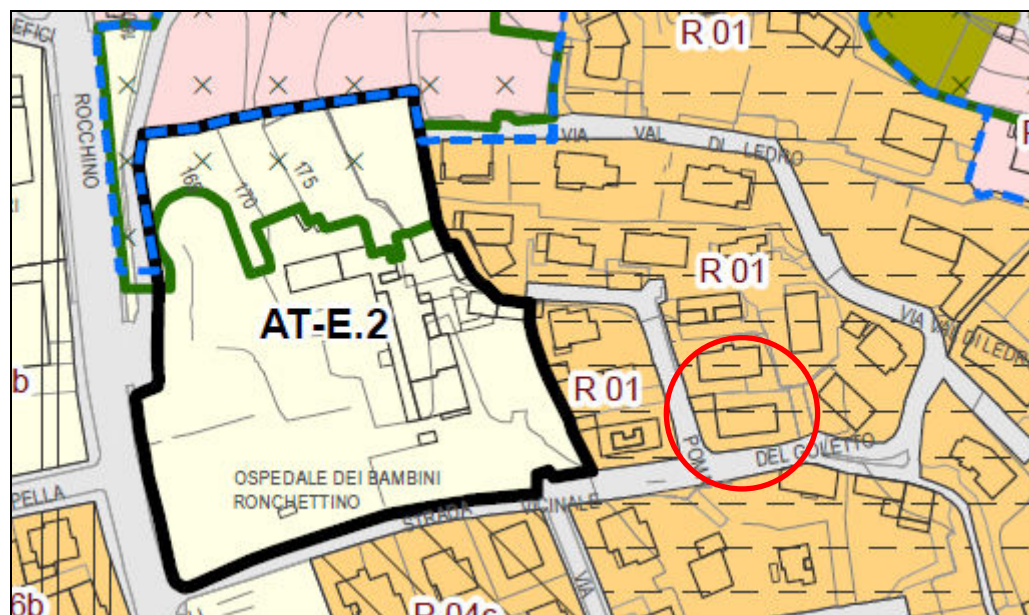
Titoli autorizzativi esaminati

- Concessioni edilizie: DIA e sanatoria P.G. 15663/1986 del 28/03/1986, DIA (opere interne) P.G. 18325/2008 del 14/04/2008, DIA (accorpamento garage) P.G. 25924/2008 del 27/05/2008
- Certificati di agibilità: P.G. 56877/2008 e P.G. 56872/2008
- Autorizzazione paesistica del 24/06/2008
- Visure e planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie



Situazione urbanistica

Classificato in zona R, tessuto a prevalente destinazione residenziale.



Limitazioni urbanistiche

Non vi sono vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 3820, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serle ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ✓ la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:



4.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 3820, 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
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà 1/1:

Titolo di provenienza

Acquisto in virtù di divisione autenticata del 15.04.2008, repertorio n°161820/22735, del Notaio Dott. Antonio Gallavresi, registrato a Milano e trascritto il 08.05.2008.

Condizioni limitanti

Dai documenti a mano del sottoscritto, dalle risultanze rilevate in loco e dalle dichiarazioni degli interessati non paiono esistere sulla porzione in esame vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero Occupato

Da quanto potuto accertare i beni in oggetto risultano occupati dal proprietario stesso.

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

Sui beni non risultano gravare spese di gestione condominiale o assimilabili.



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

L'immobile ricade in zona soggetta a vincolo ambientale/paesistico, vincolo art. 136, D.L.42/2004.

Sugli immobili (Sezione MOM, foglio 15, mappale n°2861, sub.8) risultano le seguenti iscrizioni e formalità a carico:

- iscrizione del 19/05/2008 (R.P. 5303, R.G. 22818) di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario (Rep. 161818/22854);
- iscrizione del 04/11/2015 (R.P. 6652, R.G. 37763) di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Rep. 5133 del 22/10/2015);
- iscrizione del 06/11/2015 (R.P. 6717, R.G. 38174) di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Rep. 7273 del 26/10/2015);
- iscrizione del 21/10/2016 (R.P. 7379, R.G. 41550) di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (Rep. 7747 del 24/11/2015);
- trascrizione del 23/03/2018 (R.P. 8126, R.G. 12814) di ipoteca giudiziale derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia (Rep. 1341/2018);

7. Analisi estimativa

Per stimare il valore di mercato dell'immobile si è ricercato il più probabile valore di mercato applicando il metodo sintetico. Sono stati analizzati i valori di mercato di beni analoghi e comparabili posti recentemente in vendita nella medesima zona con l'ausilio e il supporto del listino dei valori immobiliari edito dalla Camera di Commercio di Brescia. Si è considerato anche lo stato di manutenzione e di uso degli stessi.

Le consistenze delle porzioni in oggetto sono state desunte dalle schede planimetriche catastali e sono il risultato dei calcoli delle superfici considerate al lordo, comprendendo, oltre la superficie interna, i muri perimetrali esterni e per una metà i muri confinanti con altre unità; sono escluse tutte le parti ad uso comune.

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene già descritto si è individuato il parametro base (metro quadrato) per effettuare la valutazione sintetica dell'immobile. Si precisa che le suddette stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.



8. Riepilogo dei valori di stima

Appartamento (MOM foglio 15, part.2861, sub.8)

mq. 178,70 x 2.100,00 €/mq = 375.270,00 €

Balconi (MOM foglio 15, part.2861, sub.8)

mq. 23,70 x 700,00 €/mq = 16.590,00 €

Cantina (MOM foglio 15, part.2861, sub.8)

mq. 35,60 x 1.000,00 €/mq = 35.600,00 €

Lavanderia (MOM foglio 15, part.2861, sub.8)

mq. 19,90 x 1.000,00 €/mq = 19.900,00 €

Giardini privati (MOM foglio 15, part.2861, sub.8)

mq. 129,00 x 400,00 €/mq = 51.600,00 €

Si stima quindi il valore degli interi beni, a corpo, in complessivi:

€ 498.960,00 (quattrocentonovantottomilanovecentosessanta/00 euro)

Il valore di realizzo immediato del bene in oggetto può essere indicato pari a:

€ 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00 euro)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, esperto incaricato dal Tribunale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°3820,

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.
- 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: 31/01/2019



10. Documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Permesso di costruire e abitabilità

