

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

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 506/2018

Giudice delegato:

Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente:

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

Rappresentato dall'Avvocato

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.

Esperto incaricato

Geometra Schena Gianbattista
Via Zanardelli n. 122
Comune di Carpenedolo
C.f. SCH GBT 53E23 B157J
Tel 030 969262
Fax 030 2056984
Mail roberta@schena.191.it
Pec gianbattista.schena@geopec.it

Iscritto all'Albo di Brescia nr. 2715

Timbro e firma



Schena Gianbattista

Date

Nomina dell'esperto	10/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	24/01/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01/03/2019



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica	Villetta a schiera con autorimessa
Ubicazione	Viale L. Cerebotani n. 2 Lonato del Garda
Identificativi catastali	Catasto Fabbricati Fg. NCT/36 mapp. 406 sub 1 e 2
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Usufruttuario/Nuda proprietà
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 165.850
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 149.265
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Buono

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 9
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se No vedi pagina 10
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 11
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 9

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si 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.....	12
7.	Analisi estimativa.....	12
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	14
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	15
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	16
11.	Bibliografia.....	16



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.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- a. 10/08/2018 Nomina dell'esperto;
- b. 16/10/2018 Fatto giuramento presso il Tribunale di Brescia;
- c. 16/10/2018 Eseguito le ricerche catastali: estratto mappa, visure storiche, planimetrie catastali.
- d. 18/10/2018 Accesso all'Archivio Notarile per estrarre copia dell'atto di compravendita dei beni staggiti
- e. 30/10/2018 Presentato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Lonato del Garda;
- f. 13/11/2018 Eseguito sopralluogo presso il bene staggito al fine di
 - verificare la corrispondenza con le schede catastali, le concessioni edilizie e l'estratto mappa;
 - analizzare lo stato di fatto;
 - documentare fotograficamente il bene.
- g. 23/11/2018 Effettuato l'accesso agli atti al fine di reperire la documentazione edilizia;
- h. Successivamente, avendo reperito sufficiente documentazione necessaria a documentare l'immobile d'interesse, ho fatto una ricerca dei prezzi e un'analisi del mercato attuale al fine di valutare al meglio il valore del bene staggito.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

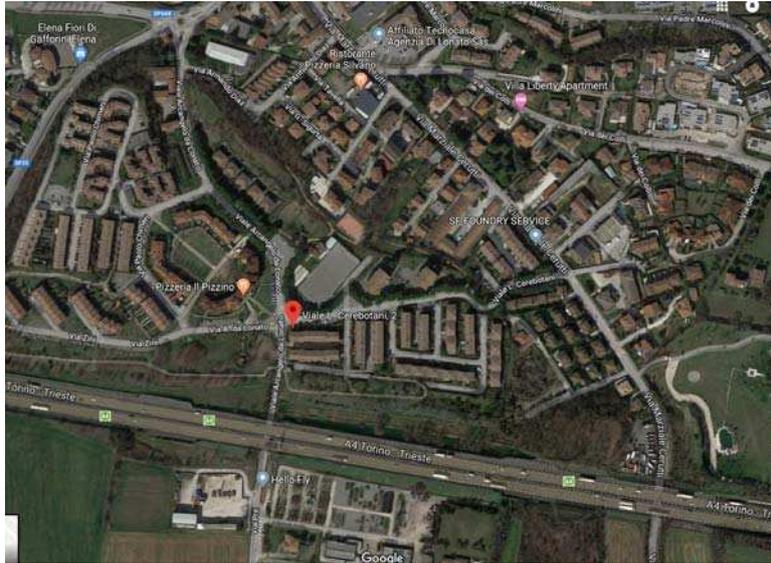
- X Provincia Brescia
- X Comune Lonato del Garda
- X Viale L. Cerebotani
- X Civico n. 2

Zona

- X Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - X Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale



Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	Residenziale
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	Fabbricato, usato
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	Fabbricato a schiera
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliari	Villetta a schiera con autorimessa
<input type="checkbox"/> Dimensione	Media
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	Privato/privato
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
<input type="checkbox"/> Filtering	Assente
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	Recupero



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

La villetta a schiera e l'autorimessa rientrano in una zona di Edilizia Economica Popolare realizzata da una cooperativa edilizia degli anni 80.

La villetta oggetto della perizia fa parte di un complesso di 14 abitazioni distribuite in 2 stecche ed è sita all'inizio del fabbricato prospiciente viale L. Cerebotani angolo viale Arcangelo da Lonato.

Le due stecche sono divise da un corsello scoperto comune che distribuisce le autorimesse.

La casa si sviluppa su tre piani.

A piano interrato c'è l'autorimessa, la cantina, un ripostiglio ed il locale caldaia/bagno.

A piano terra si trova la zona giorno con un unico ambiente molto spazioso con un balcone.

Al piano primo ci sono tre camere, una matrimoniale e due singole, ed un bagno. Dalla camera matrimoniale si accede ad un balcone.

I pavimenti sono in ceramica, le scale in marmo di Botticino. Le finestre hanno serramenti in legno e sono dotate di tapparelle. Il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia autonoma e caloriferi. Attualmente per riscaldare utilizzano 2 stufe a pellet (piano terra e primo).

La villetta è circondata su due lati da un giardino esclusivo.

Confini

Indicare i confini catastali

- X Nord viale L. Cerebotani
- X Sud mappale 394 corsello comune
- X Est mappale 407
- X Ovest viale Arcangelo da Lonato

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo 13/11/2018
- X Desunto graficamente da:
 - X Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 125,80

Superficie secondarie m² 212,70

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Abitazione	m ² 125,80	100 %
Cantina	m ² 46,00	30 %
Balconi/ingresso	m ² 10,50	30 %
Autorimessa	m ² 18,70	50 %
Corte esclusiva	m ² 137,50	10 %

Superficie commerciale

m² 165,85



Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Nella valutazione del prezzo si è considerato la vetustà dell'immobile, la posizione geografica – è poco distante dall'autostrada A4 – e la presenza di difformità edilizie e catastali.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco Concessione edilizia 177/80 per costruzione di nuovo edificio.
Certificato di abitabilità prot. 6780/82
- Indicare la documentazione visionata Elaborati grafici e modulistica



- Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico di Lonato del Garda
- Data verifica urbanistica (23/11/2018)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici – sensibilità paesistica media

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Schena Gianbattista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia nr. 2715, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio tecnico del comune di Lonato del Garda 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: diversa distribuzione degli spazi interni.

Il piano terra è un unico ambiente mentre nella concessione edilizia era suddiviso in cucina, bagno e soggiorno.

Anche il piano interrato e difforme. L'autorimessa è stata realizzata più piccola di quella concessionata ed è stata realizzata una cantina più grande.

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

No, perché

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

Il costo per la redazione e presentazione della pratica in sanatoria è di € 1.500. L'oblazione è di € 516.



Schena G. B.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati

Foglio 36 Sezione NCT particella 406

X Sub. 1 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 8 Rendita € 516,46

X Sub. 2 categoria C/6 classe 5 consistenza m² 18 Rendita € 26,96

Elenco documentazione visionata

Estratto mappa catastale
Visure storiche catastali
Planimetrie catastale

Data verifica catastale

16/10/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Schena geom. Gianbattista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 2715 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
- X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: **al piano interrato la parete che divide il disimpegno dalla cantina è in una diversa posizione rispetto allo stato di fatto.**

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

Il costo per la variazione catastale è di € 250 ed € 50 di tributi.



Schena Gianbattista



4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

Con atto di assegnazione ai soci in data 23 giugno 1986 nn.ri ***** repertorio del Notaio ***** , registrato a Lonato il 1° luglio 1986 al ***** , trascritto a Brescia il 10 luglio 1986 ai nn.ri ***** - società cooperativa con sede in Brescia - assegna i beni a ***** , nato a ***** e ***** nata ***** il ***** , coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita in data 20 gennaio 2009 nn.ri ***** di repertorio del Notaio ***** registrato a Lonato il 29 gennaio 2009 al n.ro ***** , trascritto a Brescia il 30 gennaio 2009 ai nn.ri ***** i beni passano ***** , nato a ***** il ***** 1974 e ***** nata a ***** il ***** per la quota indivisa di 1/2 .

Inquadramento della titolarità

Con atto di compravendita in data 17 giugno 2009 nn.ri ***** di repertorio del Notaio ***** registrato a Lonato il 17 giugno 2009 al n.ro ***** , trascritto a Brescia il 19 giugno 2009 ai nn.ri ***** i beni passano a ***** , nata a ***** il ***** per la nuda proprietà e a ***** nata a ***** il ***** per il diritto di usufrutto generale vitalizio.

X Quota di proprietà	1/1
X Usufrutto	1
X Nuda proprietà	1

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- X Occupato dalle esecutate

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.



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.

- Iscrizione contro del 19/06/2009 Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale ***** Repertorio ***** del 17/06/2009 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della ***** con sede a ***** per € *****.
- Atto di pignoramento trascritto il 28 maggio 2018 Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Ufficiale Giudiziario ***** del 15/05/2018 – atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

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

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso (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.

X 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. _____ 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

X Sintetico comparativo

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 36 Sezione NCT Mappale 406

Subalterno 1 - cat. A/2, Classe 3, consistenza 8 vani e rendita € 516,46

Subalterno 2 - cat. C/6, Classe 5, consistenza 18 m² e rendita € 26,96

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **165.850** diconsì Euro centosessantacinquemilaottocentocinquanta (**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 € **149.265** diconsì Euro centoquarantanovemiladuecentosessantacinque (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte comune (corsello autorimesse)

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

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Schena Gianbattista

Iscritto all'Albo dei geometri di Brescia: n. 2715

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 né 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 _____



Schena G. B.

Data rapporto valutazione: 24/01/2019

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 degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Atto di provenienza
6. Titoli autorizzativi
7. Certificato di abitabilità
8. Estratto mappa catastale
9. Schede catastali
10. Visure storiche catastali
11. Ispezioni telematiche

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

