# *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

## T R I B U N A L E  D I  B R E S C I A

**Esecuzione Immobiliare n. 632/2018**

Giudice delegato: **_Dr. omissis**

**Anagrafica**

Creditore procedente: __omissis

Rappresentato dall'Avvocato _omissis

Esecutato: omissis

omissis

Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

| | |
|---|---|
| Esperto incaricato | **omissis**<br><br>*Timbro e firma* _____ |

## Date

Nomina dell'esperto 12.09.2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 31.10.2018

Richiesta di proroga per impossibilità di accesso all'immobile 17.01.2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 05.03.2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 15.03.2019

## Identificazione dei lotti

**LOTTO NR.** 1

Descrizione sintetica alloggio al piano secondo con autorimessa e cantina a piano terra

Ubicazione **Polaveno (Bs) via Gremone 19**

Identificativi catastali **NCT F.18 mapp.le 95 subb.18 -10**

Quota di proprietà omissis

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato €.112.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni €. 89.600,00



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

di vendita forzata (valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

## Audit documentale e Due Diligence

| | | |
|---|---|---|
| Conformità edilizia | □ No | se No vedi pagina 7 |
| Conformità catastale | □ No | se No vedi pagina 8 |
| Conformità titolarità | □ Si | |

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

| | | |
|---|---|---|
| Immobile occupato | X Si | dagli esecutati |
| Spese condominiali arretrate | □ No | |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | □ No | |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | X No | |

## Limitazioni

| | |
|---|---|
| Assunzioni limitative | □ Si |
| Condizioni limitative | □ No |

**Indice**


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




Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... 12

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

La sottoscritta ha eseguito le seguenti operazioni peritali:
reperimento atto notarile di provenienza
reperimento planimetria catastale e visura catastale oltre all'estratto di mappa.
Verifica ipotecaria presso la conservatoria RRII di Brescia
Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Polaveno e relativa verifica della regolarità edilizia mediante presa visione della documentazione ivi depositata.
Avviso di sopralluogo mediante lettera RR. L'esecutato non si è presentato. Avviso all'avvocato per l'apertura dell'immobile da parte dell'ufficiale giudiziario richiesta di proroga per attendere l'apertura dell'immobile in data 17 .01.2019
Presa visiona dell'immobile in data una volta avute le chiavi dall'IVG in data 01.02.2019.
Redazione della presente relazione.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

**Localizzazione**

☐ Provincia Brescia

☐ Comune Polaveno

☐ Via/Piazza Gremone

☐ Civico n. 19

**Mappa geografica**

Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile** **ambiti residenziali consolidati ad alta densità**

☐ **Tipologia immobiliare** **condominio**

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari** **alloggio unifamiliare**

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile condominio su tre piani in buono stato**

☐ **Dimensione** **solo alloggio mq 136** **superficie commerciale mq 160,00**

☐ **Caratteri domanda e offerta** **scarsa domanda molta offerta**

## 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**
Trattasi di un appartamento di 5 vani bagno e ripostiglio-lavanderia al piano secondo e ultimo, con cantina e garage al piano terra.
L'alloggio è posto all'interno di una palazzina di circa sei alloggi su due piani fuori terra ed un piano terra adibito a cantine e autorimesse.
L'immobile è posto a limite dell'abitato. E' stato recuperato ad uso abitativo nel 1976.
E' composto da tre camere da letto una cucina abitabile un bagno , un soggiorno un ripostiglio-lavanderia e due balconi. Un corridoio collega i vari ambienti. Altezza interna mt. 2,90
Ha finiture datate alla fine anni '70 , porte interne in legno serramenti esterni in legno con tapparelle e vetro semplice, pavimento in ceramica .
Sono presenti impianto elettrico non più a norma , idrosanitario, tv, riscaldamento con caldaia autonoma posta nel vano ripostiglio-lavanderia. Attualmente è occupato dalla famiglia degli esecutati e riscaldato con stufa a pellets posta nel corridoio.
L'intero stabile è in buono stato di conservazione e manutenzione; l'alloggio necessita di manutenzione ordinaria.
L'autorimessa-cantina è ha pavimento in cemento, intonaco al semicivile, serramenti in metallo e vetro. La cantina ha una bocca di lupo. Altezza interna mt.3,20
Il soggiorno e l'autorimessa sono dotate di caminetto.

**Confini**

ABITAZIONE

Indicare i confini catastali

☐ Nord prato comune
☐ Sud corte comune
☐ Est corte comune
☐ Ovest altra unità immobiliare

AUTORIMESSA



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

☐ Nord cantina stessa proprietà
☐ Sud corte comune
☐ Est autorimessa altra proprietà
☐ Ovest portico comune

**Consistenza**

X Rilievo

X Interno ed esterno
☐ Solo esterno

X Diretto in loco

Collaboratore

☐ Data del sopralluogo 1.2.2019

☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale
X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

X SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale $m^2$ 136,00

Superfici secondarie

| Destinazione | Superficie | | Indice mercantile |
|---|---|---|---|
| _terrazze_ | $m^2$ | 13,8 | 25 % |
| Cantina _ | $m^2$ | 28,8 | 25 % |
| autorimessa_ | $m^2$ | 27,36 | 50 % |

**Superficie commerciale arrotondata** $m^2$ **160,0_**

**Caratteristiche qualitative**

**L'intero condominio è in buono stato ma l'alloggio staggito necessita di manutenzione .**



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

# *4.* Audit documentale e Due Diligence

## 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X Fabbricato successivo 01/09/1967

□ Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

□ Elenco : Licenza edilizia RG n. 519 , prot. N. 1262 in data 28.12.1976
Agibilità rilasciata in data 13 marzo 1981

□ Indicare la documentazione visionata :
tavole grafiche e documentazione allegata alla licenza edilizia sopra menzionata

□ Fonte documentazione visionata ; ufficio tecnico Comune di Polaveno

□ Data verifica urbanistica (20/11/2018)

**Situazione urbanistica**

X Strumento urbanistico PGT vigente zona T.U.C.R2 –ambiti residenziali consolidati ad alta densità

□ Convenzione Urbanistica

□ Cessioni diritti edificatori

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto omissis , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Polaveno (Bs) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

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

Piccola difformità edilizia relativa al piano terra, la cantina e l'autorimessa non hanno la parete divisoria interna con porta di collegamento ( mt. 2,80). Nella realtà sono completamente collegate tra loro.

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

X Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : € 1000,00

**Note**

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 18 Sezione NCT particella 95

☐ Sub. 18 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 7 Rendita 433,82

☐ Sub. 10 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 23 Rendita € 47,51

Elenco documentazione visionata

Visure catastali
Estratto di mappa catastale
Planimetrie catastali

Data verifica catastale 06/11/2018

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto omissis , 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

Piccola difformità edilizia relativa al piano terra, la cantina e l'autorimessa non hanno la parete divisoria interna con porta di collegamento ( mt. 2,80). Nella realtà sono completamente collegate tra loro.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € 300,00

## 4.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità**

**Titolo di provenienza**
Omissis

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

X occupato dagli esecutati

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

Redazione di pratica edilizia ( CILA in sanatoria) per la demolizione della parete divisoria interna tra l'autorimessa e la cantina.

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

Nel ventennio l'immobile qui considerato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

PROVENIENZE e FORMALITA':
ai sigg. omissis gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti per atto di scrittura privata con sottoscrizione autentica notaio omissis in data 27/09/2002 rep. N. 22067 trascritto in data 07/10/2002 ai nn. 44102/28413 da proprietà omissis

al sig. omissis gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano pervenuti con atto di donazione e compravendita , notaio omissis in data 11/02/1972 rep. N. 16853/371 trascritto in data 07/03/1972 ai nn. 3888/2917 omissis

ISCRIZIONE: n. 44103/9701 del 07/10/2002 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo – notaio omissis 27/09/2002 rep. N. 22068
A favore :omissis
;



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

Mutuo di €.155.000,00, durata anni 20, ipoteca di €. 310.000,00- gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE n. 32072/20501 del 19/07/2018 nascente da verbale di pignoramento immobile in data 23/06/2018 rep. N. 7332/2018 – Ufficiali Giudiziari di Brescia
A favore : omissis
Contro: omissis

## 7. Analisi estimativa

**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

X MCA con nr. 3 comparabili

## 8. Riepilogo dei valori di stima

**LOTTO 1/ 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 18 Sezione NCT particella 95



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

□ Sub. 18 categoria A/2 classe 4 consistenza vani 7 Rendita 433,82

□ Sub. 10 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 23 Rendita € 47,51

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 112.000,00** diconsì Euro **centododicimila**/00 (**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 **€ 89.600,00** diconsi Euro ottantanovemilaseicento/00 (**vedasi analisi estimativa allegato II** )

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali corte e portico comuni.

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: omissis

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 ne 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.



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773

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* _____

Data rapporto valutazione: 04/02/2019

## 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. Titoli autorizzativi
5. Certificato di abitabilità
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure catastali



Firmato Da: ALBORGHETTI MARIA GIUSEPPA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31a590d475fe0aa1b50bf1341394d773