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. 110/2017

Giudice delegato: ***Dott. Raffaele Del Porto***

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA del TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COPERATIVA
C.F.: 00436650170
Già BANCA di BEDIZZOLE TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO S.c.
Con sede in Pompiano (Bs)
P.zza S.Andrea 12

Rappresentato dagli Avvocati

Avv. Antonio Dall'Oglio
antonio.dalloglio@brescia.pecavvocati.it
via Sardegna, 18
25124 Brescia (Bs)

Esecutati:

C.F. :
In qualità di titolare della "nuda proprietà"
e
C.F. .
In qualità di titolare dell' "usufrutto"

Rappresentato dall'Avvocato **N.N**

Intervenuti alla data di stima **N.N.**

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

Esperto incaricato

Arch. Luisa Dordoni
Via Elia Capriolo, 15 - Brescia
CF: DRDLSU70R68B157R
Tel +39 347 8827598
Mail luisa.dordoni@tiscali.it
Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851

Arch. Luisa Dordoni

Date

Nomina dell'esperto	28 giugno 2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	13 luglio 2017
Data della consegna del rapporto di valutazione	05 ottobre 2017
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	22 novembre 2017

Identificazione dei lotti

Gli immobili oggetto di stima consistono in TERRENI EDIFICABILI siti in Località "Soprazzocco" in via San Biagio, Comune di Gavardo. Trattasi di terreni con destinazione da P.G.T. **"AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CLASSE 2".**

LOTTO UNICO
Descrizione sintetica
Trattasi di Terreni edificabili attualmente posti in vendita sui quali sono state realizzate le opere di recinzione, accessi carrai e pedonali propedeutici alla realizzazione di quattro ville singole (bozza di suddivisione della potenzialità edificatoria è apposta sulla recinzione, puramente indicativa). Le Opere di cui sopra sono state realizzate in forza dei seguenti titoli autorizzativi (allegato 2):

- C.E. n°78 del 1995
- D.I.A Prot.n°3215 del 26 febbraio 1998 e integrazione Prot.n°4773 del 27 marzo 1998

Ubicazione
L'area oggetto di valutazione è situata lungo la strada che dal Comune di Gavardo conduce alla Frazione di Soprazocco, proprio all'inizio (provenendo da Gavardo) della frazione stessa.

Il lotto è' delimitato dalle vie S.Biagio, S.Rocco e Ivan Noc.

Identificativi catastali
L'unità immobiliare è così censita al Catasto Terreni:

- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2953 – Qualità PRATO Classe 1 – Superficie: ha are ca 00 00 87 – Reddito Dominicale: Euro 0,49 – Reddito Agrario: Euro 0,43

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2956 - Qualità SEMINATIVO Classe 2 – Superficie: ha are ca 00 00 97 – Reddito Dominicale: Euro 0,58 – Reddito Agrario: Euro 0,58
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2958 - Qualità PRATO Classe 1 – Superficie: ha are ca 00 11 26 – Reddito Dominicale: Euro 6,40 – Reddito Agrario: Euro 5,52
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2959 - Qualità PRATO Classe 3 – Superficie: ha are ca 00 15 24 – Reddito Dominicale: Euro 5,51 – Reddito Agrario: Euro 5,12

Quota di proprietà	*1/1 'NUDA PROPRIETA'* *1/1 (USUFRUTTO)*
Diritto di proprietà	***Piena proprietà degli esecutati sopra citati (per i Diritti sopra specificati)***
Divisibilità dell'immobile	***NO***
Più probabile valore in libero mercato **LOTTO UNICO**	**340.000,00 €**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **LOTTO UNICO**	***340.000,00 €***

Audit documentale e Due Diligence

CONFORMITÀ EDILIZIA	**x Si**	□ No
CONFORMITÀ CATASTALE	**x Si**	□ No
CONFORMITÀ TITOLARITÀ	**x Si**	□ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	**x No**	□ Si
Spese condominiali arretrate	**x No**	□ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	**x No**	□ Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	**x No**	□ Si

Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA,** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità immobiliare di Salò, in data 22 giugno 2009 ai nn.4344/801 di formalità, a favore della "BANCA DI BEDIZZOLE, TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO", con sede a Bedizzole (Bs), cf: 00518830179, a garanzia di mutuo di originari Euro 150.000,000 (centocinquantamila virgola zero zero) di cui all'atto a rogito del Dr. Diego Ferrario, Notaio in Bagolino, in data 15 giugno 2009, rep. N°391/249, ipoteca iscritta per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), a carico delle unità immobiliari in oggetto, debitore non datore di ipoteca i signori
- **IPOTECA VOLONTARIA,** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità immobiliare di Salò, in data 2 luglio 2010 ai nn.4813/1023 di formalità, a favore della "BANCA DI BEDIZZOLE, TURANO VALVESTINO CREDITO COOPERATIVO", con sede a Bedizzole (Bs), cf: 00518830179, a garanzia di apertura di credito di originari Euro 35.000,000 (trentacinquemila virgola zero zero) di cui all'atto a rogito del Dr. Diego Ferrario, Notaio in Bagolino, in data 14 giugno 2010, rep. N°1219/813, ipoteca iscritta per l'importo complessivo di Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), a carico delle unità immobiliari in oggetto, debitore non datore di ipoteca la signora nata a , terzo datore di ipoteca i signori ; si precisa che con atto a rogito del Dr. Diego Ferrario, Notaio in Bedizzole, in data 13 aprile 2012, rep. N° 3079/2143 è stata rinegoziata l'apertura di credito ipotecario in conto corrente (proroga di 24 mesi), rinegoziazione annotata a margine dell'iscrizione di cui sopra in data 10 maggio 2012 ai n.ri 2698/368 di formalità
- **DOMANDA GIUDIZIALE per DICHIARAZIONE di INEFFICACIA** ai sensi dell'articolo 2901 e seguenti del Codice Civile, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò, in data 7 marzo 2012 ai n.ri 1337/979 di formalità, atto del Tribunale di Salò in data 27 dicembre 2011, rep. N° 2131, contro, tra l'altro, i signiri a carico, tra l'altro, delle unità immobiliari in

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

oggetto. ed a favore dei signori nato a e nata a

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò, in data 1 febbraio 2017 ai n.ri 673/490 di formalità, a favore della "Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo – Società Cooperativa" con sede in Pompiano (Bs) – ncf: 0043665170, contro i signori , per la nuda proprietà, e per l'usufrutto, ed a carico dei mappali 2953, 2956, 2958 e 2959 del Foglio 9 Catasto Terreni (ora foglio 27);

Si precisa inoltre :

Alla data del 29/09/2017, da ***"Ispezione Ordinaria" effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari*** " Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare" risulta la ***non sussistenza*** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico degli esecutati I e

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini. 4
2. Inquadramento dell'immobile 5
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione 8
4. Audit documentale e Due Diligence 10
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 11
4.2 Rispondenza catastale 12
4.3 Verifica della titolarità 13
4.3.a. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 13
4.3.b Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. 13
4.3.c Analisi estimativa 14
4.3.d Riepilogo dei valori di stima 16
4.3.e Dichiarazione di rispondenza 17
4.3.f Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 18
Bibliografia 18

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 28 Giugno 2017: Nomina dell'esperto.
- 13 Luglio 2017: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 26 Luglio 2017: Richiesta estratti mappa e visure catastali
- 27 Luglio 2017: Invio raccomandate per Inizio Operazioni Peritali
- 28 Luglio 2017: Richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo (Bs)
- 28 Agosto 2017: Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico e del Comune di Gavardo (Bs) e ritiro CDU
- 13 Settembre 2017: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Gavardo (Bs)
- Dal 04 Settembre 2017 al 29 Settembre 2017: Stesura perizia di stima
- 29 Settembre 2017: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 05 Ottobre 2017: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

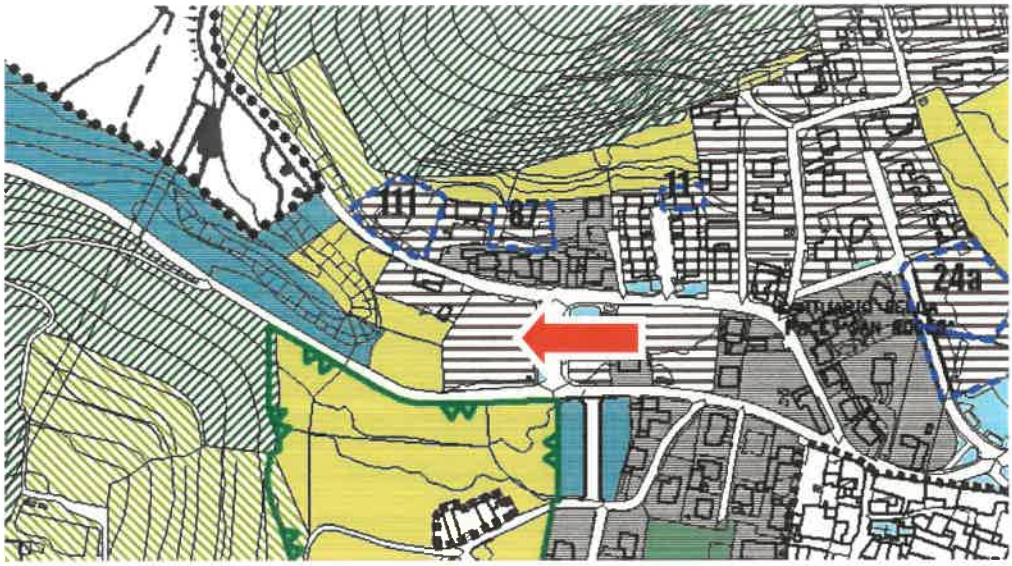
2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

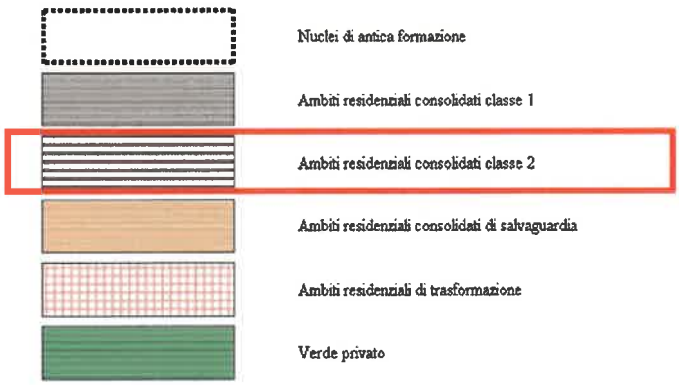
LOCALIZZAZIONE	Provincia	***Brescia***	
	Comune	***Gavardo***	
	Frazione	***Soprazzocco***	
	Località	–	
	Quartiere	–	
	Via/Piazza	***Via San Biagio***	
	Civico n.		
	Urbana		Centrale
			Semicentrale
		X	**Periferica**
	Extra-urbana		Agricola
			Industriale
			Artigianale
			Residenziale

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

MAPPA _ ESTRATTO P.G.T._PIANO DELLE REGOLE_TAVOLA R.1.1b_Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - sud



LEGENDA



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
P.2.9 – S.7 – R.4

"Articolo 4.11 – Ambiti residenziali consolidati - classe 2
Norme edilizie e parametri urbanistici
*- **Destinazioni d'uso ammesse**: come definite dal comma 2 dell'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".*
*- **Uf**: 0,35 mq/mq (indice proprio); con l'accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme, l'Uf è elevabile fino a 0,42 mq/mq.*
*- **H**: non superiore a 7,50 m; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 0,50 m, in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..*
*- **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.*
*- **Lotti saturi** Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 5% della slp ammissibile. Tali incrementi percentuali saranno elevabili fino al 20% esclusivamente nel caso di accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10."*

Articolo 1.28 - Classi di fattibilità e Norme geologiche di attuazione
1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI, sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono a seguire le disposizioni.
2. Il comune di Gavardo risulta già dotato di uno studio geologico giudicato conforme ai sensi della legge regionale 41/1997 e redatto nell'anno 2003. Per tale motivo, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 8/1566/05 successivamente modificata dalla D.G.R. 8/7374/08, si è provveduto all'aggiornamento dello studio stesso, il quale è a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente Piano di Governo del Territorio.

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

Classe 2 – fattibilita' con modeste limitazioni

Si tratta delle restanti aree che nel territorio comunale in questione coincidono con piccole zone con pendenze inferiori a 20-25° senza fenomeni di instabilità reale né potenziale, senza elementi di vulnerabilità idraulica ed idrogeologica e con caratteristiche geotecniche da discrete a ottime. In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni e/o all'utilizzo a scopi edificatori che possono essere superate mediante approfondimenti geologico-tecnici o idraulici.

Le modifiche delle destinazioni d'uso e/o a scopo edificatorio dei terreni che ricadono nella classe 2 dovranno essere supportate da una indagine idro-geomorfologica riguardante la fattibilità geologica dell'intervento. La successiva progettazione edificatoria dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica sismica contenente i parametri necessari all'edificazione.

Si precisa che tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute nell'art. 9 delle NTA del PAI.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento. Gli interventi edificatori dovranno essere supportati da indagini di dettaglio volte anche alla verifica di eventuali amplificazioni sismica dovuta a fattori topografici e geometrici a scala di dettaglio (scenario Z3). Nelle zone Z4e (v.Tav. 02 Carta della pericolosità sismica) dovrà essere previsto un piano di indagini finalizzato alla ricerca di cavernosità sotterranee sino ad una profondità adeguata alle dimensioni dell'intervento. Nel caso i risultati evidenziassero probabili fenomeni di instabilità legati a sprofondamento l'area in questione dovrà essere trattata dal punto di vista sismico come lo scenario Z1d per il quale è prevista un'indagine sismica di III° livello.

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	***Stato Immobile***			***Occupato dal proprietario***
				Locato
			X	***Libero***
	Titolarità terreno		X	***Proprietà***
				Convenzione

ESISTENZA VINCOLI		***SI***
	X	***NO***

DESTINAZIONE	X	***Residenziale***
		direzionale- terziario
		Commerciale
		turistico-ricettivo
		industriale-artigianale
		sportiva
		agricolo

TIPOLOGIA IMMOBILIARE		X	***terreno***
			fabbricato
	Fabbricato		nuovo
			ristrutturato
			seminuovo
			usato
			rudere
	Fabbricato		indipendente
			In condominio
	Terreno	X	***residenziale***
			direzionale-terziaria
			commerciale
			Turistico-ricettivo
			Industriale-artigianale
			Attività sportiva
			agricola

DIMENSIONE		Piccola
	X	***Media***
		Grande

CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	***Lato acquirente***	X	***privato***
		X	***società***
			cooperativa
			ente
	Lato venditore	X	***privato***
			società

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

			cooperativa
			ente
	Motivo acquisto	**X**	***prima abitazione***
			seconda abitazione
		X	***investimento***
	Intermediari	**X**	***si***
			no

FORMA DI MERCATO		*Concorrenza monopolistica*
	X	***Concorrenza monopolistica ristretta***
		oligopolio
		monopolio
		Monopolio bilaterale

FILTERING	**X**	***assente***
		up
		down

FASE DI MERCATO		*Recupero (i prezzi sono stabili ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)*
		Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)
		Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)
	X	***Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)***

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

LOTTO UNICO

L'unità immobiliare risulta essere così composta:

Trattasi di terreno con destinazione d'uso "Residenziale" posto nella frazione denominata "Soprazocco" nel territorio comunale di Gavardo. Detto terreno, trovasi all'inizio della frazione di Soprazocco provenendo da Gavardo ed è confinante lungo tre lati da strade comunali (via San Biagio, via San Rocco e via Ivan Noc). Il quarto lato è confinante con altri terreni con destinazione parzialmente *"Ambiti residenziali consolidati - classe 2"* (come il lotto oggetto di stima) e parzialmente *"Ambiti rurali di tutela dell'abitato"*. Il lotto è di media dimensione e di forma regolare e ben proporzionata tra larghezza e lunghezza (la divisibilità dello stesso è facilitata dall'essere confinante con tre strade), ben soleggiato e pianeggiante, è collocato in posizione tranquilla e di facile accesso. Da quanto emerge dagli elaborati grafici depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo sono già state effettuate le opere di allacciamento alle utenze da via San Rocco (allegato 2).
Insistono sul lotto opere di recinzione costituite da muretti in C.A. e ringhiera il acciaio a semplice disegno, lungo le quali trovano collocazione accessi carrai e pedonali progettati per dare accesso a quattro villette indipendenti come da proposta di utilizzo del lotto stesso affissa sulla recinzione come pubblicità di vendita. Per le villette trattasi semplicemente di una proposta di progetto, mentre per le opere realizzate sono stato richiesti ed ottenuti tutti i permessi necessari (allegato 2).

Le opere realizzate risalgono agli anni '90, pertanto necessitano di manutenzione qualora le si volesse mantenere, ma risultano in discreto stato di conservazione.

Superficie catastale complessiva: 2840,00 mq

CONFINI Unità immobiliare	**Sud**	Via San Biagio
	Est	Via Ivan Noc
	Nord	Via San Rocco
	Ovest	A.U.I. (terreno Residenziale e Ambiti rurali di tutela dell'abitato)

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

CONSISTENZA	***Rilievo***	**X**	***Interno e esterno***
			Solo Esterno
	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
		X	***SIN – Superficie Interna Netta***
	Data del sopralluogo	13/09/2017	

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ _ LOTTO UNICO_foglio27_mappale 2953-2956-2958-2959;

MAPPALE	*Destinazioni d'uso*	*Sup. lorda Ha*	*Sup. commerciale*
2953	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.11.26	1126,00 mq x 1 = **1.126,00 mq**
2956	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.00.97	97,00 mq x 1 = **97,00 mq**
2958	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.00.87	87,00 mq x 1 = **87,00 mq**
2959	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.15.24	1.524,00 mq x 1 = **1.524,00 mq**
TOTALE SUP. LORDA CATASTALE = 2.834,00 mq			

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Viene assunto come metodo per la valutazione del "più probabile valore di mercato" il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

Caratteristiche intrinseche: riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso *(Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc)*. Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche: riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato *(centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.)*

L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Gavardo, frazione di Soprazocco, località della provincia di Brescia, collocata nella zona est della provincia, verso il lago di Garda direzione Salò.

I maggiori comuni limitrofi sono: Salò, Villanuova sul Clisi, Muscoline, Prevalle e Paitone (Bs).

La zona è periferica ma in prossimità della zona di più recente insediamento di Soprazzocco e poco distante dal nucleo storico della frazione stessa.

Nonostante la collocazione marginale risulta comunque comodo agli esercizi di vicinato, agli uffici pubblici e privati, scuole, servizi sanitari e trasporti anche se quasi completamente raggiungibili in automobile.

La zona risulta tranquilla, urbanizzata, immersa nel verde e dalla quale è facilmente raggiungibile il lago di Garda.

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE		Fabbricato successivo 01/09/1967
		Fabbricato ante '67 _ Sottoposto a manutenzione straordinaria

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI	***ELENCO***		X	***Autorizzazioni Edilizie***
				Abitabilità
	Documentazione visionata		X	***Autorizzazioni Edilizie***
				Abitabilità
			Ufficio tecnico del Comune di Gavardo (Bs)	
	Data verifica urbanistica		**28/08/2017**	

SITUAZIONE URBANISTICA	***Strumento urbanistico***		***P.g.t.***
	Convenzione urbanistica		Si
		X	***No***
	Cessione diritti edificatori		*Si*
		X	***No***

LIMITAZIONI URBANISTICHE		*Vincoli urbanistici*
		Vincoli ambientali
		Vincoli paesaggistici

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gavardo (Bs) in data 28/08/2017 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X 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

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

□ No, perché

□ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

NOTE:

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

4.2 Rispondenza catastale

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Terreni:

- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2953 – Qualità PRATO Classe 1 – Superficie: ha are ca 00 00 87 – Reddito Dominicale: Euro 0,49 – Reddito Agrario: Euro 0,43
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2956 - Qualità SEMINATIVO Classe 2 – Superficie: ha are ca 00 00 97 – Reddito Dominicale: Euro 0,58 – Reddito Agrario: Euro 0,58
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2958 - Qualità PRATO Classe 1 – Superficie: ha are ca 00 11 26 – Reddito Dominicale: Euro 6,40 – Reddito Agrario: Euro 5,52
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2959 - Qualità PRATO Classe 3 – Superficie: ha are ca 00 15 24 – Reddito Dominicale: Euro 5,51 – Reddito Agrario: Euro 5,12

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto
- Visura storica
- Planimetrie catastali

Data verifica catastale: ***26/07/2017***

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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

X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

TITOLO DI PROVENIENZA	**Mappale 2953 Fg 27 (ex mappale 611 Fg 9)**	*Atto di acquisto autenticato nelle sottoscrizioni dal dr Giancarlo De Rossi Notaio in Gavardo in data 11/11/1983 rep.n°16806/5997, registrato a Salò in data 22 novembre 1983 al n°1827 Serie IIA e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia il 28/12/1983 nn. 4307/3368*		
	Mappale 2958 Fg 27 (ex mappale 658 Fg 9) e mappale 2956 Fg 9 (ex mappale 2227 Fg 9)	*Atto di acquisto del Dr. Mario Mistretta, Notaio in Brescia, in data 14 giugno 1990, rep.n°22404/5385, registrato a Brescia in data 27 giugno 1990 e trascritto all'Agenzia del Territorio di brescia, servizio di pubblicità immobiliare di salò, in data 3 luglio 1990 ai n.ri 2801/2108*		
	Mappale 2959 Fg 27 (ex 2768 Fg 9)	*Atto di acquisto del Dr. Mario Mistretta, Notaio in Brescia, in data 22 settembre 1989, rep.n°18426/4375, registrato a Brescia in data 03 ottobre 1989 e trascritto all'Agenzia del Territorio di brescia, servizio di pubblicità immobiliare di salò, in data 06 ottobre 1989 ai n.ri 4133/3151*		
	Mappali: 2953/2958/2956/2959 Fg 27	*Atto di donazione a rogito del dr. Giancarlo De Rossi, Notaio in Salò, in data 28 dicembre 2006, rep.n°5407016782, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò, in data 15 gennaio 2007 ai n.ri 397/260 di formalità, in forza del quale la Sig.ra riservandosi l'usufrutto generale e vitalizio, ha donato la nuda proprietà degli immobili in oggetto al signor*		
		Usufrutto	**X**	***Si***
				No
		Nuda proprietà	**X**	***Si***
				No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE	***Occupato***		Locato
			Occupato dal proprietario
		Tipo di contratto	
		€/anno	
		Rata	
		Durata in anni	
		Scadenza contratto	
		Estremi registrazione	

a. 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 delle stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico.
Nn

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

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

c. Analisi estimativa

Utilizzo della 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.

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

Basi del valore

Viene assunto come base di valutazione il "più probabile valere di mercato" determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- ***Caratteristiche intrinseche:*** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso *(Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc).* Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
  Caratteristiche estrinseche: riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato *(centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.)*
  L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Gavardo, frazione di Soprazocco, località della provincia di Brescia, collocata nella zona est della provincia, verso il lago di Garda direzione Salò.
  I maggiori comuni limitrofi sono: Salò, Villanuova sul Clisi, Muscoline, Prevalle e Paitone (Bs). La zona è periferica ma in prossimità della zona di più recente insediamento di Soprazocco e poco distante dal nucleo storico della frazione stessa. Nonostante la collocazione marginale risulta comunque comodo agli esercizi di vicinato, agli uffici pubblici e privati, scuole, servizi sanitari e trasporti anche se quasi completamente raggiungibili in automobile.
  La zona risulta tranquilla, urbanizzata, immersa nel verde e dalla quale è facilmente raggiungibile il lago di Garda.

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 tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.	*Si*
	No

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 criterio di valutazione MCA.
Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dall'Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

FONTE	Valore di mercato RESIDENZIALE €/mc edificabile	
	minimo	massimo
Borsa Immobiliare di Brescia Probrixia - Gavardo (Bs) Area Urbanizzata Residenziale	115	155
Agenzie di zona Aree Edificabili SOPRAZZOCCO	MEDIO 120 €/mq	

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per AREE URBANIZZATE RESIDENZIALI assimilabili all'oggetto di stima: ***120,00 €/mq - 115,00 €/mc***

Si evidenzia che la superficie dell'unità immobiliare oggetto di stima può essere totalmente utilizzata ai fini della contabilizzazione della S.L.P. (Superficie Lorda Pavimento) edificabile.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalle schede catastali.

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ _ LOTTO UNICO

FG 27 MAPPALI:	*Destinazioni d'uso*	*Sup. lorda Ha*	*Sup. commerciale*
2953	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.11.26	1126,00 mq x 1 = **1.126,00 mq**
2956	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.00.97	97,00 mq x 1 = **97,00 mq**
2958	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.00.87	87,00 mq x 1 = **87,00 mq**
2959	***Ambiti residenziali consolidati classe 2***	0.15.24	1.524,00 mq x 1 = **1.524,00 mq**
TOTALE SUP. LORDA CATASTALE = 2.834,00 mq			

Sup. lorda catastale corrispondente a Superficie Lotto edificabile = 2.834,00 MQ

Indice di Utilizzazione Fondiaria **Uf: 0,35 mq/mq**

S.L.P. = Lotto Edificabile x Uf = 2.834,00 mq x 0,35 **= 991,90 mq**

Volume Edificabile = 991,90 mq x 3,00 ml(altezza virtuale) **= 2975,70 mc**

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per AREE URBANIZZATE RESIDENZIALI assimilabili all'oggetto di stima: ***120,00 €/mq - 115,00 €/mc***

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO:

- LOTTO UNICO_AREA URBANIZZATA con dest. RESIDENZIALE:

Sup.comm. di stima X Quot. Media = 2.834,00 mq x ***120,00€/mq***	=	*340.080,00*	€
Volume Edificabile di stima X Quot. Media = 2.975,70 mc x **115€/mc**	=	*342.205,50*	€
VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO	=	***340.000,00***	**€**

CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

FG SUB. 2953/2956/2958/2959 _ TERRENO EDIFICABILE RESIDENZIALE								
N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	340.000,00	34.000,00	3.400,00	3.400,00	30.600,00	2.000,00	379.400,00	- 11,59%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (3%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul prezzo base 340.000,00	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	340.000,00	30.600,00	10.200,00	380.800,00	- 12,00 %

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 11,59% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 12,00% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito non si discosti dal Valore di mercato dello stesso.

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO

= VALORE di MERCATOx99,50 % = 340.000,00 x 99,5% = 338.300,00 € approssimabile a ***340.000,00 €***

d. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al:

- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2953 – Qualità PRATO Classe 1 – Superficie: ha are ca 00 00 87 – Reddito Dominicale: Euro 0,49 – Reddito Agrario: Euro 0,43
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2956 - Qualità SEMINATIVO Classe 2 – Superficie: ha are ca 00 00 97 – Reddito Dominicale: Euro 0,58 – Reddito Agrario: Euro 0,58
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2958 - Qualità PRATO Classe 1 – Superficie: ha are ca 00 11 26 – Reddito Dominicale: Euro 6,40 – Reddito Agrario: Euro 5,52
- CATASTO TERRENI Comune di GAVARDO - Fg.27- Particella 2959 - Qualità PRATO Classe 3 – Superficie: ha are ca 00 15 24 – Reddito Dominicale: Euro 5,51 – Reddito Agrario: Euro 5,12

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:
- **€ 340.000,00** diconsi Euro trecentoquarantamila/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in: **€338.300,00**

approssimabile a ***340.000,00 €*** *(diconsi euro trecentoquarantamila/00)*

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

e. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851
Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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.
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.

Arch. Luisa Dordoni

ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
ARCHITETTO LUISA DORDONI N. 1851

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 05/10/2017

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f

f. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi urbanistici e CDU
3. Documenti catastali
4. Ispezioni telematiche

Bibliografia

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
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

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1d792fe7a683de8fef54dbecdbb61d0f