

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1036/2018

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa ILIANA ZACCARA

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

CHE BANCA SPA

Con sede in Milano, Viale Bodio 37

c.f./Piva 10359360152

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. IRENE DESOLINA BROLO

Con Studio in Largo Richini 6 - Milano

C.F. BRLRDS65P64F205U

Pec: irene.brolo@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

Omissis C.F. *Omissis*

Omissis C.F. *Omissis*

Residente a *Omissis*

Intervenuti alla data di stima

Omissis

Esperto incaricato

GEOMETRA PESCI LUCIANO

Via Patrioti 6, Montirone (Bs)

c.f. PSC LCN 66H03 B157 T

Tel 030-2780603

Fax 030-5533118

Mail: lucianopeschi@cabrasarchitetti.it

Pec: lucianopeschi@pec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808

Timbro e firma

Nomina dell'esperto: 21.01.2019

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 06.02.2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 07.06.2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 28.05.2019



IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: Oggetto del pignoramento era una unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due piani fuori terra;

Ubicazione: Via Boves 46 Brescia (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	207	92	76	A/2 classe 2^ (abitazione di tipo civile)
NCT		147	98	

Quota di proprietà: quota pari a 1/2 dell'intero per ciaschedun proprietario

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: € 121.150,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): € 101.400,00

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

FORMALITA' 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 type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 11
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 11
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI

• **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



Indice

1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</u>	5
2.	<u>Inquadramento dell'immobile.....</u>	6
3.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	7
4.	<u>Audit documentale e Due Diligence.....</u>	10
4.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica.....</u>	10
4.2	<u>Rispondenza catastale.....</u>	10
4.3	<u>Verifica della titolarità.....</u>	11
5.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	11
6.	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	11
7.	<u>Analisi estimativa.....</u>	12
8.	<u>Riepilogo dei valori di stima.....</u>	14
9.	<u>Dichiarazione di rispondenza.....</u>	15
10.	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</u>	16



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 27.02.2019 si è proceduto alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visure relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 22.003.2019 è stata spedita lettera raccomandata A.R. ai Sigg. *Omissis* e *Omissis* all'indirizzo di *Omissis* al fine fissare la data e ora del sopralluogo presso l'immobile per il giorno mercoledì 03.04.2019 ore 09,30 poi spostato al giorno di mercoledì 10.03.2019
- Alla data e ora fissata per l'appuntamento era presente il Sig. *Omissis* che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali alla sola unità immobiliare residenziale.
- In data 27.05.2019 è stata effettuata ispezione ipotecaria



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Brescia

Via: Via Boves

Civico: n. 46

Destinazione urbanistica dell'immobile:

l'unità immobiliare è urbanisticamente di TIPO RESIDENZIALE

Tipologia immobiliare:

Trattasi di appartamento al piano secondo inserito in ampio edificio condominiale costruito negli anni 70

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Si tratta unità immobiliare ad uso residenziale

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare:

l'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita appartamento trilocale in edificio condominiale denominato "CENTRO SUD"

Caratteristiche generali dell'immobile:

L'edificio condominiale è stato edificato gli anni 70. La struttura dell'edificio è costituita da muratura esterna in travi e pilastri in Cemento Armato e tamponamenti in laterizio con rivestimento in mattoni; i solai sono in latero-cemento; la copertura è realizzata tetto il latero cemento e tegole. Allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione

Dimensione:

La dimensione della unità immobiliare oggetto di valutazione può definirsi di media ampiezza

Caratteri domanda e offerta:

L'unità immobiliare appartiene alle attuali proprietarie e la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

Forma di mercato:

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo " concorrenza monopolistica"

Filtering:



Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione, pur in condizioni migliorative rispetto al passato, non può che definirsi in modesta ripresa

□ Fase del mercato immobiliare:

Allo stato non si intravedono situazioni che possano fare sensibilmente mutare le condizioni di mercato attuali nel breve/medio periodo

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

L'unità immobiliare residenziale è disposta su un unico piano (piano secondo); vi si accede dal pianerottolo condominiale attraverso il vano scala o ascensore. Si compone di piccolo atrio di ingresso di ingresso, cucine, soggiorno, atrio notte n° 2 camere da letto e bagno. Accessori esclusivi due balconi (uno con accesso dalla camera matrimoniale e uno con accesso dal soggiorno). Al piano interrato è presente un piccola cantina. Le finiture dell'immobile risultano di modesta fattura; I pavimenti sono in tutti locali costituiti ceramica di buona scelta commerciale; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica smaltata. I serramenti sono in legno di abete con vetro semplice e tapparelle; le porte interne sono in legno verniciato mentre la porta di ingresso è anch'essa in legno. Le pareti sono rifinite con intonaco al civile tinteggiate

L'impianto di riscaldamento è centralizzato collegato alla rete del teleriscaldamento; i radiatori in ghisa sono muniti di termo valvola e contatore di calore. Anche l'acqua calda è centralizzata e contabilizzata nelle spese condominiali.

L'impianto elettrico, per quello che è stato possibile accertare, risulta essere funzionante e rispondente alle vigenti normative.

Confini:

- al piano distacco con altre unità immobiliari residenziali

Consistenza:

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo.

- Rilievo Interno ed esterno

X Diretto in loco (Ausiliario:Architetto Cabras Pier Paolo)

X Data del sopralluogo: 10.03.2019

X Desunto graficamente da: X Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia e da misurazioni in loco

Criterio di misurazione:

X SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà:



Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato determinato in ragione della effettiva conformazione dei locali:

destinazione	Superficie mq.	Indice mercantile %	Superficie commerciale	
			Parziale mq.	Totale mq.
Abitazione al piano secondo	73,8	100,00%	73,8	
Balconi	10	25,00%	2,5	
Cantina al piano interrato	2,4	50,00%	1,2	
Superficie commerciale ragguagliata			77,5	

livello di piano:

PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

ascensore:

presente assente vetustà dell'ascensore (47 anni)

servizi igienici n° 3

w.c. lavabo bidet doccia

doccia con idromassaggio vasca con doccia vasca con idromassaggio
 scaldabagno elettrico vetustà del bagno (40 anni)

Impianti in dotazione:

Riscaldamento

presente: vetustà (47 anni) assente

centralizzato autonomo

alimentazione:

metano gas propano liquido olio combustibile elettrico

pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori pavimento/soffitto aria altro

Condizionamento

presente assente

totale parziale

Solare termico (produzione acqua calda)

presente: assente

Elettrico

presente: vetustà (40 anni) assente



Esecuzione Immobiliare n° 1036/2018

- Idraulico
 presente: vetustà (40 anni) assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
 presente: vetustà (anni) assente
- Impianto Geotermico
 presente: vetustà (anni) assente
- Domotica
 presente: vetustà (anni) assente
- Manutenzione fabbricato
 minimo medio Massimo
- Manutenzione unità immobiliare
 minimo medio Massimo
- Classe energetica
 Classe desunta
 non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento
 atmosferico assente presente
 acustico assente presente
 elettromagnetico assente presente
 ambientale assente presente
- Esposizione prevalente dell'immobile
 minimo medio Massimo
- luminosità dell'immobile
 minimo medio Massimo
- panoramicità dell'immobile
 minimo medio Massimo
- funzionalità dell'immobile
 minimo medio Massimo
- finiture dell'immobile
 minimo medio Massimo



4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

• 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X L'immobile oggetto di valutazione è stato edificato intorno al 1970 (si desume l'età dalla data riportata sulle schede catastali (01.11.1971).

Non si sono rilevate difformità nella distribuzione interna.

Situazione urbanistica:**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA**la REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**

• 4.2 Rispondenza catastale

Le unità immobiliari di valutazione è identificato in mappa al NCEU di Brescia con i seguenti dati identificativi

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	207	92	76	A/2	5	VANI 4,5	371,85
NCT		147	98				

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 27.02.2019 data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dalla verifica delle planimetrie catastali depositate, risulta che la scheda dell'unità immobiliare residenziale risulta essere **CONFORME** allo stato di fatto dell'immobile non riportando le difformità distributive interne già oggetto di descrizione nel precedente capitolo.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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 allo stato attuale dell'immobile**

• **4.3 Verifica della titolarità**

Titolo di provenienza:

I Sigg *Omissis* e *Omissis* risultano essere proprietari in quota di 1/2 ciascuno della unità immobiliare oggetto di valutazione in ragione delle risultanze dell'atto di acquisto con scrittura privata autenticata stipulata in data 27.03.2012 con atto Notaio Carmelo Fontana repertorio n°23721 trascritta a Brescia il 18.04.2012 al n° 13773/9389.

Condizioni limitanti:

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE del 18.04.2012 N° 13774/2189 – MUTUO FONDIARIO a favore di BARCLAYS BANK PLC del 27.03.2012 repertorio 23723
- TRASCRIZIONE del 24.12.2018 n° 57194/36203 PIGNORAMENTO UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA del 10.12.2018 a favore di CHE BANCA SPA

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere occupato dal Sig. *Omissis*

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

Sono inoltre da considerarsi a carico dell'acquirente le spese condominiali arretrate che alla data odierna ammontano a € 10.590,11

6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Al momento della stesura della perizia non risultano ulteriori vincoli o oneri



7. ANALISI ESTIMATIVA

a) **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.

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 e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini



e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti

• **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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla "banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate".

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Abitazione di tipo civile	€ 1.700,00



8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Calcolo del valore di mercato**

Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
mq. 77,50	€ 1.700,00	€ 131.750,00

- Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese condominiali arretrate € 10.590,11**

Totale deprezzamento € 10.590,11

- Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 131.750,00**

il deprezzamento è pari a **€ 10.590,11**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 121.159,89**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 121.150,00**

- Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 111,987,00**

il deprezzamento è pari a **€ 10.590,11**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzata dell'immobile corrisponde a **€ 101.398,89**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 101.400,00**



9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,:

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

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 28.05.2019



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Documentazione fotografica
- Schede catastali
- Visure catastali
- Ispezioni ipotecarie

