

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. 603/2017

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

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

BANCO BPM SPA
Con sede in MILANO
Piazza Filippo Meda n. 4
C.F. 09722490969

Rappresentato dall'Avvocato

Dr. Adriano Scapaticci
Studio in Brescia
Via XX Settembre n. 66
Tel + 39 030 46256
E mail: adriano.scapaticci@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Intervenuto alla data della Perizia:

Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Soc. Coop.
Con sede in Ghedi (BS)
Piazza Roma n. 17
C.F. 00284980174

Rappresentato dall'Avvocato

Dr. Luigi Ferri
Studio in Brescia
Via Solferino n. 23
Tel + 39 030 47303
E mail: luigi.ferri@brescia.pecavvocati.it



Esperto incaricato

Geom. Giovanni TRIGLIA

Studio in Via Cremonesini n. 22 – Pontevico (BS)

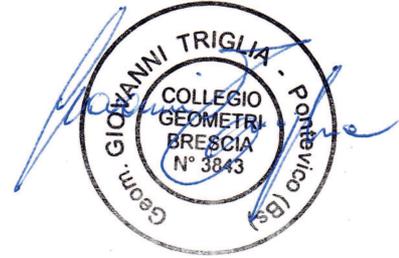
C.F. TRG GNN 69A10 G859H P.Iva 01668930983

Tel 030 9930599 - Cell. 338 7881241 - Fax 030 2072930

Mail: giovanitriglia@libero.it

Pec: giovanni.triglia@geopec.it

Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia n° 3843



Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto:	04/09/2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	08/11/2017
Termine per la consegna del rapporto di valutazione:	12/02/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	14/03/2018

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Comune di BAGNOLO MELLA

LOTTO NR. 1 (1 di 1)

Descrizione sintetica	Abitazione a schiera di due piani fuori terra con autorimessa ed area esclusiva, terreno posto in fregio all'abitazione;
Ubicazione	Bagnolo Mella (BS), via I Maggio n. 25
Identificativi catastali:	Catasto fabbricati, foglio NCT/13 mapp. 195 sub. 5 e mapp. 201 Categoria A/2 classe 2 vani 6,5 Rc € 369,27, superficie catastale n.d.; Catasto fabbricati, foglio NCT/13 mapp. 195 sub. 6 Categoria C/6 classe 2 m2 25 Rc € 46,48, superficie catastale n.d.; Catasto fabbricati, foglio NCT/13 mapp. 200 bene comune non censibile; Catasto terreni, foglio 13 mapp. 406 Seminativo Irriguo classe 1 m2 72 Rd € 0,61 Ra € 0,71;
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Negativa
Più probabile valore di locazione	€ 7.200,00 (settemiladuecento/00)
Più probabile valore in libero mercato	€ 180.000,00 (centoottantamila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00 euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

A parere del sottoscritto la commerciabilità del bene è significativa per il contesto urbanistico tipicamente residenziale e le caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare costituente la proprietà eseguita. Sussistono le limitazioni alla futura commercializzazione derivanti dalla convenzione urbanistica con il Comune di Bagnolo Mella.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- Conformità edilizia: Si No se No vedi pagina 18
- Conformità catastale: Si No se No vedi pagina 20
- Conformità titolarità: Si No se No vedi pagina

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- Immobile occupato: No Si se Si vedi pagina 22
- Spese condominiali arretrate: No Si se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi e gravami: No Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici: No Si se Si vedi pagina 16

LIMITAZIONI

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

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. Atto di assegnazione a soci di cooperativa edilizia Notaio Girolamo Cogoli del 30/05/1987 n. 24769/7026 di rep. - trascritto a Brescia il 26/06/1987 ai nn. 17368/12093 (abitazione ed autorimessa);
2. Atto di compravendita Notaio Mario Fernandes del 08/11/2004 n. 24227/5149 di rep. - trascritto a Brescia il 19/11/2004 ai nn. 60472/35724 (terreno);
3. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 12/03/2004 ai nn. 12728/2574 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agro Bresciano Soc. Coop. con sede a Ghedi (BS);
4. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 24/01/2011 ai nn. 2809/487 a favore della Banca Popolare di Cremona s.p.a. con sede a Cremona;
5. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06/11/2013 ai nn. 36777/6289 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agro Bresciano Soc. Coop. con sede a Ghedi (BS);
6. Pignoramento immobiliare del 19/05/2017 a favore di Banco BPM s.p.a. con sede a Milano. Trascritto a Brescia il 09/06/2017 n. 25670/15440.



INDICE

1.	FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	6
2.	INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	7
3.	DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	11
4	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale	19
4.3	Verifica della titolarità	21
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
6	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	23
7.	Analisi estimativa.....	23
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27
11.	Bibliografia	27



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Per evadere l'incarico, il sottoscritto in data:

- 27/11/2017 ha inviato, tramite pec, richiesta all'Ufficio Protocollo del Comune di Bagnolo Mella, di Accesso agli Atti, per visionare la documentazione presente negli archivi comunali riguardante il bene staggito;
- 15/12/2017 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Bagnolo Mella. Le pratiche edilizie ottenute sono allegate alla presente (Allegato C);
- 19/12/2017 ha effettuato l'accesso all'Agenzia delle Entrate di Verolanuova per verificare i dati relativi agli eventuali contratti di locazione in essere relativamente all'immobile staggito, senza alcuna risultanza (allegato D);
- 20/12/2017 ha inviato lettera raccomandata all'esecutata chiedendo la disponibilità ad effettuare il sopralluogo in data 18/01/2018 alle ore 09:00 (allegato D);
- 18/01/2018 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Comune di Bagnolo Mella. Sul posto era presente un referente della proprietà che chiedeva lo spostamento del sopralluogo a data successiva a causa di problemi personali;
- 18/01/2018 ha effettuato l'accesso all'Archivio Notarile di Brescia per il reperimento di copia dell'atto di provenienza dell'immobile;
- 31/01/2018 ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in Comune di Bagnolo Mella.



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

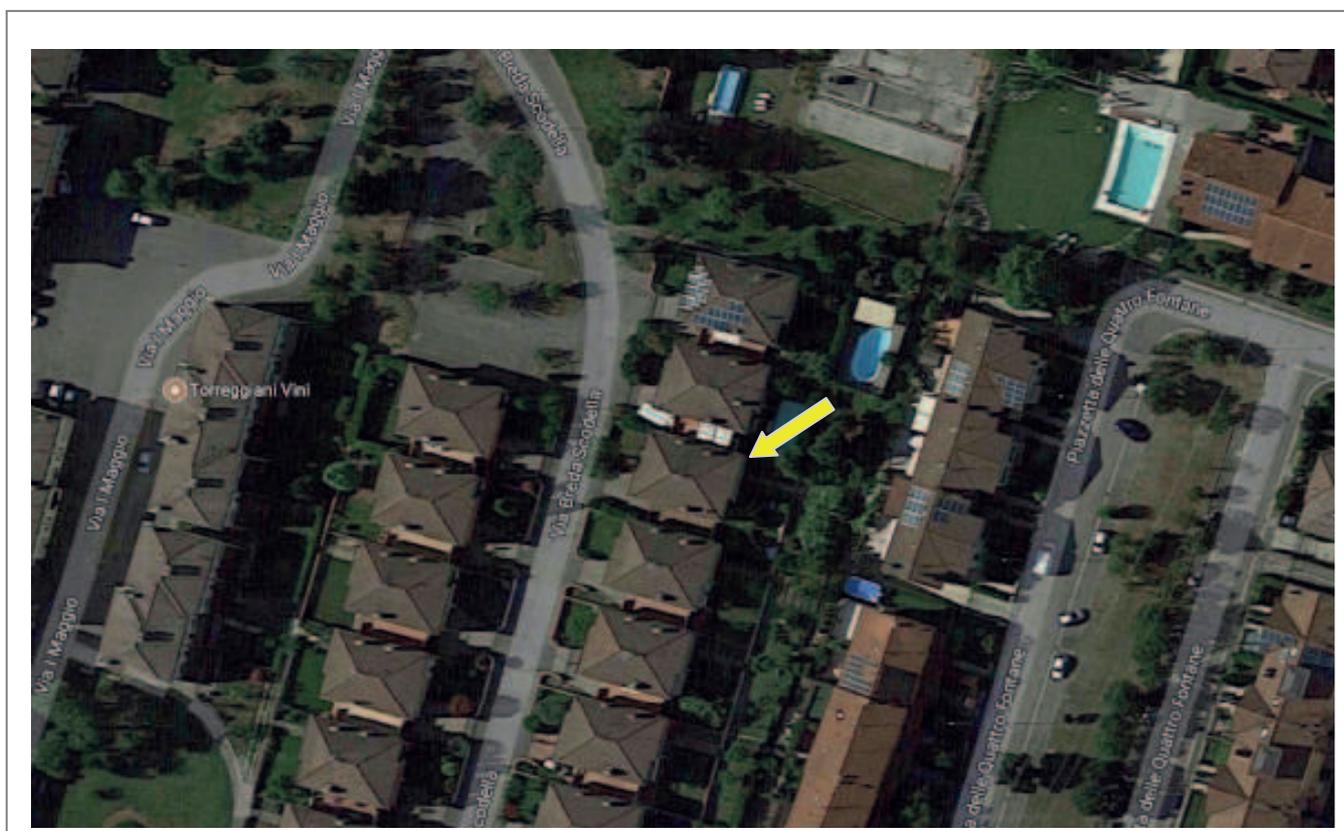
Localizzazione

- Provincia **Brescia**
- Comune **Bagnolo Mella**
- Via **I Maggio**
- Civico **25**

Zona

- Urbana **Residenziale**

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

L'immobile è inserito nel vigente PGT, in zona "MD – Ambiti residenziali consolidati a Media densità" all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo Vigente "PdZ1". La zona è governata dall'art. 21 e dall'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione. La destinazione è compatibile con la zona urbanistica, e con l'ultimo titolo abilitativo accertato.

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio

Trattasi di un'abitazione a schiera in un sol corpo di fabbrica di due piani fuori terra con area di pertinenza e terreno in fregio.

Tipologia edilizia del fabbricato

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Il fabbricato che costituisce l'unità staggita è un'abitazione unifamiliare, di pianta simil rettangolare, su due piani. A est dell'abitazione, oltre il passaggio pedonale comunale insiste il terreno (mapp. 406). L'immobile ha caratteristiche tipologiche tradizionali con finiture di modesta qualità.



Tipologia edilizia unità immobiliare

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| • Struttura in elevazione | CA e muratura |
| • Solai | laterocemento |
| • Copertura | muricci e tavelloni e tegole |
| • Murature perimetrali | laterizio |
| • Coibentazioni/Isolamenti | non visibili/assenti |
| • Divisori tra unità | muratura |
| • Infissi esterni | legno |
| • Infissi interni | legno |
| • Pavimenti e rivestimenti | Ceramica |
| • Impianto di riscaldamento | autonomo con caldaia e radiatori |
| • Impianto sanitario | Si |
| • Impianto gas | Si |
| • Impianto elettrico | Si |
| • Impianto di climatizzazione | No |
| • Altri impianti | No |
| • Allaccio fognatura | Si |
| • Fonti rinnovabili | No |
| • Finiture esterne | Intonaco/cemento a vista |
| • N. totale piani | 2 |

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



Caratteri domanda e offerta

lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare è costituita dall'abitazione a schiera in un sol corpo con locali accessori al piano terra e locali d'abitazione al piano primo. In aderenza, a sud, insiste il più piccolo corpo di fabbrica con portico al piano terra e terrazza al piano primo. La proprietà si completa con le aree esclusive a est e ovest e con il piccolo terreno posto a ovest della proprietà oltre il passaggio pedonale di proprietà comunale.

Le finiture dell'immobile sono di tipo civile, i pavimenti interni sono in piastrelle, i serramenti in legno con tapparelle.

L'accesso pedonale e carraio avviene principalmente dalla via I Maggio, un secondo accesso pedonale è possibile dal vialetto che passa tra l'abitazione ed il terreno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori, impianto elettrico ed idro sanitario. In particolare si rileva che la caldaia risulta rimossa perché guasta e temporaneamente sostituita con una fornita "a noleggio". L'impianto di distribuzione dell'acqua, sottopavimento, sembrerebbe presentare uno o più guasti con evidenti segni di perdite sia nel pavimento del piano primo che nel soffitto del piano terra.

La manutenzione generale dell'immobile è pressoché assente, si evidenziano in particolare infiltrazioni d'acqua dalla copertura, in corrispondenza di alcuni punti della gronda. Risultano danneggiati e/o ammalorati, parte degli intonaci interni ed il pavimento della terrazza. Il giardino sul retro dell'abitazione è in pessime condizioni di manutenzione.

Identificazione catastale

Comune censuario di Bagnolo Mella

Tipologia di catasto Fabbricati

Identificativo: Sezione urbana NCT - foglio 13 Particella 195 Subalterno 5 e Particella 201
Sezione urbana NCT - foglio 13 Particella 195 Subalterno 6
Sezione urbana NCT - foglio 13 Particella 200
Catasto terreni - foglio 13 Particella 406

Confini per l'abitazione

Nord: abitazione a schiera a muro divisorio ed aree di pertinenza a muro di cinta divisorio (mappale 195 sub. 3 e 4, mapp. 198 e 199);

est: vialetto pedonale (mappale 142);

sud: abitazione a schiera a muro divisorio ed aree di pertinenza a muro di cinta divisorio (mappale 195 sub. 7 e 8, mapp. 202 e 203);

ovest: via I Maggio (mappale 142);

sopra: cielo libero;

sotto: terrapieno

Confini per il terreno

Nord: mapp. 405;

est: strada comunale;



sud: mapp. 407;
 ovest: vialetto pedonale (mappale 142);
 sopra: cielo libero;
 sotto: terrapieno

Per una più completa identificazione dei confini si rimanda alle planimetrie catastali e fotografie di cui agli Allegati A e B.

Consistenza

L'immobile oggetto di perizia è composto da 6,5 vani catastali, dall'autorimessa di 25 m² catastali e dal terreno di 72 m² catastali. Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/01/2018. Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e dalla documentazione catastale.

Criterio di misurazione

E' stato adottato il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL).

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 129,64

Superficie secondaria:

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Portico	m ²	90,35	30% (1)
Balcone	m ²	10,36	30% (2)
Terrazza	m ²	40,00	30% (3)
giardino	m ²	312,00	10% (4)
autorimessa	m ²	25,00	50% (5)
cantine	m ²	66,45	50% (6)

Superficie commerciale

m ²	248,78
----------------	---------------

Specifica indici mercantili assunti. In riferimento al Sistema Italiano di Misurazione sono stati assunti gli indici mercantili specificati considerando:

- (1) porticato di accesso all'unità immobiliare;
- (2) balcone con vista;
- (3) terrazze a livello dell'alloggio;
- (4) giardino di uso esclusivo;
- (5) autorimessa/garage;
- (6) cantina.



Caratteristiche qualitative

Dalla documentazione reperita è possibile individuare l'epoca di costruzione dell'immobile nell'anno 1980, come evidenziato nella Concessione ad edificare del 14/02/1980 rilasciata dal Comune di Bagnolo Mella a seguito della pratica edilizia n. 2957.

Successivamente al rilascio della licenza d'uso non risultano altri interventi edilizi.

L'immobile ha caratteristiche qualitative e di finitura nella norma, l'aspetto generale denota mancanza di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Livello del piano | Terra e primo |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni) |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | 2
<input checked="" type="checkbox"/> W.c.
<input checked="" type="checkbox"/> Lavabo
<input checked="" type="checkbox"/> Bidet
<input checked="" type="checkbox"/> Doccia
<input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio
<input checked="" type="checkbox"/> Vasca
<input type="checkbox"/> Vasca con doccia
<input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio
<input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico
<input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) 37 |

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente: vetustà (anni) 37
<input type="checkbox"/> Assente |
| | se presente indicare la tipologia
<input type="checkbox"/> Centralizzato
<input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |
| | Alimentazione:
<input checked="" type="checkbox"/> Metano
<input type="checkbox"/> gas propano liquido
<input type="checkbox"/> olio combustibile
<input type="checkbox"/> elettrico
<input type="checkbox"/> pompa di calore
<input type="checkbox"/> biocombustibili
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento |
| | Elementi radianti
<input checked="" type="checkbox"/> radiatori
<input type="checkbox"/> pavimento/soffitto
<input type="checkbox"/> aria
<input type="checkbox"/> altro |



-
- Condizionamento Presente: vetustà (anni) //
 Assente
se presente indicare se
 Totale
 Parziale: vetustà (anni) //
- Solare termico (prod. acqua calda) Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico Presente: vetustà (anni) 37
 Assente
- Idraulico Presente: vetustà (anni) 37
 Assente
- Antifurto Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Domotica Presente: vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione del fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE/APE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 non desumibile
 immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento** Atmosferico Assente
 Presente
 Acustico Assente



-
- | | |
|---|--|
| | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input checked="" type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |



4 Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione:

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

fabbricato costruito nel 1980 : inizio lavori 15/02/1980
: fine lavori 15/03/1981

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione ad edificare del 14/02/1980;
 - Certificato di Abitabilità pratica edilizia n. 2957 del 25/05/1987.
- Indicare la documentazione visionata
E' stata visionata la Concessione ad edificare dell'immobile ed il certificato di Abitabilità.
 - Fonte documentazione visionata
La documentazione è stata visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
 - Data verifica urbanistica
La verifica è stata effettuata il 15/12/2017.

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente, approvato con delibera C.C. n. 35 del 27/10/2016
 Adottato
- Convenzione Urbanistica no
 sì, se SI inserire gli estremi della convenzione
Notaio Simonetta Palombo rep. 596/375 del 02/07/1980
trascritta a Brescia il 28/07/1980 nn. 17093/13398
- Cessioni diritti edificatori no
 sì, se SI inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici no
 sì, se SI quali

I vincoli urbanistici derivano dalla Convenzione del 1980 (vedi sopra) ed in particolare, relativamente allo schema di convenzione approvato, dagli articoli:

7) Requisiti soggettivi degli utenti degli alloggi;

9) Criteri per la cessione degli alloggi successivi alla prima e determinazione del prezzo;

10) Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione;



-
- 11) Rapporto di locazione - clausole da inserire nei contratti;
12) Clausole da inserire negli atti di trasferimento.

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nella convenzione di cui sopra, possono essere rimossi, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo da determinare in accordo con il Comune di Bagnolo Mella ai sensi della Legge 23/12/1998 n. 448 art. 31 co 49 bis.

Vincoli ambientali no
 si, se SI quali

Vincoli paesaggistici no
 si, se SI quali

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bagnolo Mella (BS) ed in base a quanto potuto rilevare 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 la difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Si rilevano difformità interne quali lo spostamento di partizioni verticali leggere con conseguente ridimensionamento dei locali.

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: € 3.000,00

Note

Nulla.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio 13, Sezione Urbana, NCT:

mapp. 195 sub. 5 e mapp. 201 Categoria A/2 classe 2 vani 6,5

mapp. 195 sub. 6 Categoria C/6 classe 2 m2 25

mapp. 200 bene comune non censibile;

Catasto terreni

mapp. 406 Seminativo Irriguo classe 1 m2 72

Elenco documentazione visionata

- Estratto Mappa;
- Planimetria catastale;
- Visure storiche Catasto Fabbricati;
- Visure storiche Catasto Terreni.

Data verifica catastale:

La verifica è stata effettuata il 25/11/2017 e 07/02/2018.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto geom. Giovanni TRIGLIA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Brescia al n. 3843, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata, presente nel fascicolo ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Non risulta correttamente riportata la disposizione interna dei locali dell'abitazione

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

- con spesa quantificata in: 700,00

Note

Nulla.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Denominazione
- Residente
- Cod. Fisc.

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto Assegnazione a soci di Cooperativa Edilizia
- Notaio G. Cogoli
- Data atto 30/05/1987
- Repertorio 24769
- Raccolta 7026
- Estremi Trascrizione Brescia il 26/06/1987 ai nn. 17368/12093

Quota di proprietà

- Intera (1/1)
 Parte:

Usufrutto

- No
 Si se SI indicare il nominativo

Nuda proprietà

- No
 Si se SI indicare il nominativo

Condizioni limitanti

Servitù

- Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù

da titolo:

apparenti:

Vincoli

- No
 Si, se Si quali

L'atto vincola gli acquirenti al rispetto della convenzione urbanistica, già trattata nella sezione urbanistica. Vincola inoltre al mantenimento delle strutture portanti e dell'estetica del fabbricato, salvo consenso dei proprietari dell'intero complesso edilizio.

Oneri

- No
 Si, se Si quali



Pesi No
 Sì, se Sì quali

Gravami No
 Sì, se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

libero

occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di Contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Sì

No, se No perchè

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento immobiliare

Registrati in data successiva al pignoramento immobiliare

Data verifica presso l'Agenzia Entrate 19/12/2017

Note.

- **La verifica dell'esistenza di contratti di locazione relativamente all'immobile staggito, effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Verolanuova, ha dato esito NEGATIVO. L'immobile risulta occupato dalla titolare.**



5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dall'analisi della documentazione a disposizione è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, esclusi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

A carico dell'acquirente rimangono i vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica Notaio Simonetta Palombo rep. 596/375 del 02/07/1980 trascritta a Brescia il 28/07/1980 nn. 17093/13398 (vedasi la sezione "urbanistica" per i particolari)

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

Dalla documentazione in atti, si evince che sull'immobile staggito gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 12/03/2004 ai nn. 12728/2574 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agro Bresciano Soc. Coop. con sede a Ghedi (BS);
2. Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 24/01/2011 ai nn. 2809/487 a favore della Banca Popolare di Cremona s.p.a. con sede a Cremona;
3. Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06/11/2013 ai nn. 36777/6289 a favore della Banca di Credito Cooperativo Agro Bresciano Soc. Coop. con sede a Ghedi (BS);
4. Pignoramento immobiliare del 19/05/2017 a favore di Banco BPM s.p.a. con sede a Milano. Trascritto a Brescia il 09/06/2017 n. 25670/15440.

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 di 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 forzosa 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

La presente relazione di stima si fonda sull’indagine esperita in loco con la visita dell’immobile internamente ed esternamente e sull’analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità. Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

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.

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.

Fonti consultate

Per la formulazione della presente relazione peritale sono state consultate alcune fonti accreditate quali:



- il Listino dei valori degli immobili edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Brescia;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- studi di progettazione edilizia locali;
- professionisti ed imprenditori impegnati nel settore immobiliare.

8. Riepilogo dei valori di stima

Unità immobiliare in Comune di Bagnolo Mella, foglio n. 13 sez. NCT

Abitazione: mapp. 195 sub. 5 e mapp. 201 Categoria A/2 classe 2 vani 6,5

Autorimessa: mapp. 195 sub. 6 Categoria C/6 classe 2 m2 25

Cortile e portico comune: mapp. 200 bene comune non censibile;

Catasto terreni

giardino: mapp. 406 Seminativo Irriguo classe 1 m2 72

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in dicionsi euro (centoottantamila/00).	€	180 000,00
Sup. commerciale m2 <u>248,78</u> x € <u>750,00</u>	= €	186 585,00
Spese per regolarizzazione Urbanistica:	= €	3 000,00
Spese per regolarizzazione Catastale:	= €	700,00
Altre spese:	= €	<u>-</u>
Importo complessivo:	= €	182 885,00
Importo complessivo arrotondato a:	= €	180 000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzosa** o valore d'asta viene di fatto quantificato in € **155 000,00** dicionsi euro (centocinquantacinquemila/00).

ottenuto applicando una riduzione del 15% al valore stimato di mercato del bene, arrotondato in eccesso.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. GIOVANNI TRIGLIA

Iscritto al Collegio: GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 3843

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie,

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona, per quanto possibile, la proprietà .
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 09/02/2018

Timbro e firma



10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- A. Documentazione catastale completa di planimetrie, visure ed estratto mappa;
- B. Elaborati fotografici;
- C. Documentazione urbanistica completa di estratti delle tavole e titoli autorizzativi, Permessi ed estratti PGT, certificato di abitabilità;
- D. Atti di provenienza, convenzione urbanistica, ricevuta raccomandata all'esecutata, visura all'Agenzia delle Entrate, Certificato di destinazione urbanistica.

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.

Linee guida Borsa Immobiliare di Brescia.

