

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. 675/2018

Giudice delegato:

SIMONETTA BRUNO

Anagrafica

Creditore precedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOPERATIVA
p.iva -cod.fisc.:00385040175
via Reverberi, 1
25128 BRESCIA

Rappresentato dall'Avvocato

avv. AMALIA BRANCA
via Semenza 25a
25028 VEROLANUOVA - BS
amalia.branca@libero.it; amalia.branca@brescia.pecavvocati.it
tel 030 931032

Esecutati:

Esperto incaricato

VALERIO VITALI

Via TRIUMPLINA 140 - BS

CF VTLVLR51S08B157N

Tel 335 8096479

Mail v.vitali@archiworld.it

Pec valerio.vitali@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI

nr. 546

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto 24/08/2018
 Conferimento d'incarico di stima e giuramento 24/10/2018
 Data prevista per la consegna del rapporto di valutazione 13/02/2019
 Udienda per la determinazione della modalità di vendita 13/03/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica Unità immobiliare composta da APPARTAMENTO e BOX
 Ubicazione **via Michelangelo Buonarroti, 26
 GOTTOLENGO - BS**

Identificativi catastali

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	classe	consist	rendita	% Quota di proprietà	% Diritto di proprietà
19	546	4	A/2	4	7	€ 303,68	100	100
19	546	8	C/6	2	17 mq	€ 23,71	100	100

Divisibilità dell'immobile **NO**

valore di stima € 166.118,60

IMPORTO PROPOSTO € 160.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'unità immobiliare staggita si trova in zona residenziale ad est del centro storico a 500 metri della piazza di Gottolengo.

Molti altri immobili simili sono però disponibili in zona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 8
 Conformità catastale Si No se No vedi pagina 9
 Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 5
 Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi di seguito
 Condizioni limitative No Si se Si vedi di seguito



Sommario

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

accertamenti peritali espletati:

- 25/10/2018 - n.: T258228 Visura per soggetto
- 25/10/2018 – n T260104 elaborato planimetrico
- 25/10/2018 - n. T26143 estratto mappa
- Visura Conservatoria agli atti
- 29/10/2018 Richiesta della documentazione relativa alla regolarità edilizia e del certificato di agibilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gottolengo
- 02/11/2018 Ritiro della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Gottolengo
- 05/11/2018 - n. BS0198651 scheda catastale
- 10/11/2018 Sopralluogo all'immobile
- Analisi dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare e delle aste di immobili simili e contestuali



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia BRESCIA
- Comune GOTTOLENGO
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza MICHELANGELO BUANORROTI
- Civico n. 26

Zona AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'

Ortofoto



- Destinazione urbanistica dell'immobile**
AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'
- Tipologia immobiliare**
FABBRICATO USATO
- Tipologia edilizia dei fabbricati**
CASA A SCHIERA
- Tipologia edilizia unità immobiliari**
APPARTAMENTO
- Caratteristiche generali dell'immobile**
STRUTTURA IN CA E TAMPONAMENTO IN LATERIZIO
- Dimensione**

m² 170,20 commerciali

- Caratteri domanda e offerta**
DA PRIVATO A PRIVATO
- Forma di mercato**
MONOPOLIO BILATERALE
- Filtering**
DOWN
- Fase del mercato immobiliare**
RECESSIVA
- Altro**

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare terra-cielo è una casa a schiera di sette unità residenziali.

L'appartamento, attualmente occupato dalla proprietaria e da una figlia ,entrambe presenti al sopralluogo, consta di due piani fuoriterra e dallo scantinato. consta di un piano terra con un soggiorno e cucina unificati, da un bagno e da una camera da letto, necessitata da problemi sanitari, derivata dalla trasformazione del box. Una scala interna collega la zona notte al piano primo con tre camere e un bagno. Due balconi.

Gli interni sono in buone condizioni , mentre l'esterno meriterebbe una tinteggiatura.



Confini

Indicare i confini catastali

- Nord PERCORSO PEDONALE
- Sud via BUONARROTI
- Est stesso Mapp. sub 5
- Ovest stesso Mapp. sub 3

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:

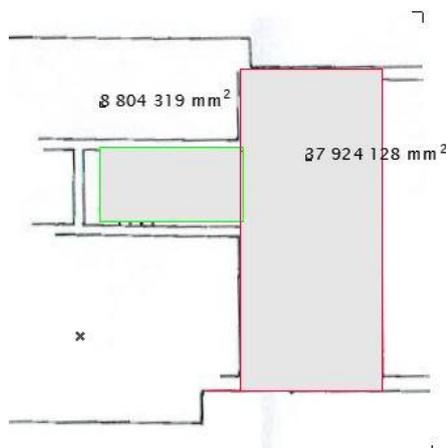
- Interno ed esterno
 - Solo esterno
- PERSONALE DEL PERITO
02/11/2018

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

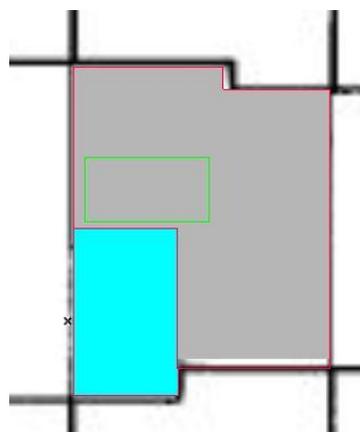
Criterio di misurazione

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

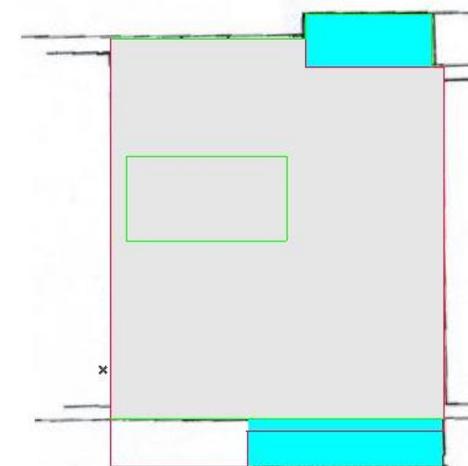
**Calcolo superfici di proprietà
piano interrato : cantina 46 m²**



piano terra: box 19 m² residenza 65,50 m²



piano primo: balcon1 10 m² residenza 80,60 m²



Superficie commerciale

descrizione- destinazione	piano	sup. COMMERCIALE mq	% valore commerciale	sommano
cantine	Interrato	38,00	30	11,40
zona giorno	TERRA	84,50	100	84,50
zona notte	1°	80,60	100	80,60
balcone	1°	10,00	25	2,50
totale				179,00
vano scala da dedurre una volta		8,80		-8,80
TOTALE				170,20

Caratteristiche qualitative

Materiali costituenti il fabbricato di buona qualità, Impianti tecnologici da rivedere. scala interna in buone condizioni

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco: Autorizzazioni (allegate)
 Indicare la documentazione visionata

Concessione edilizia originale – concessione gratuita per tettoia sud – sanatoria per interrato

- Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico Comunale
 Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 02/11/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico pgt VIGENTE
 Convenzione Urbanistica
 Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche :

- Vincoli urbanistici :
 Vincoli ambientali
 Vincoli paesaggistici

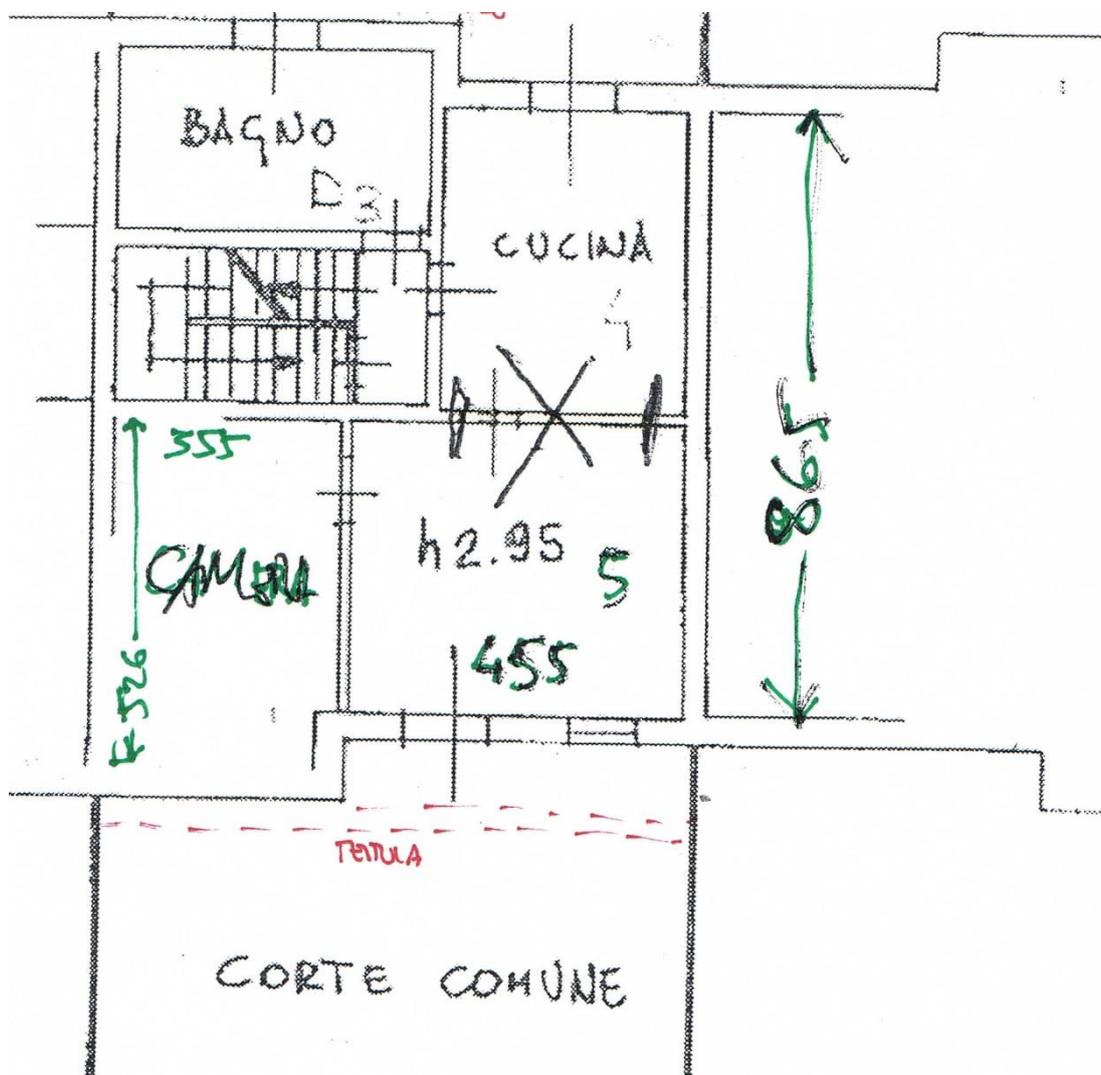


DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto VALERIO VITALI, iscritto all'Ordine ARCHITETTI BRESCIA nr. 546, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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



- trasformazione da box a camera
- demolizione parete interna
- tettoie



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	classe	consist	rendita	% Quota di proprietà	% Diritto di proprietà
19	546	4	A/2	4	7	€ 303,68	100	100
19	546	8	C/6	2	17 mq	€ 23,71	100	100

Elenco documentazione visionata

- 25/10/2018 - n.: T258228 Visura per soggetto
- 25/10/2018 - n T260104 elaborato planimetrico
- 25/10/2018 - n. T26143 estratto mappa
- 05/11/2018 - n BS0198651 N.2 schede catastali

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 02/11/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto VALERIO VITALI, iscritto all'Ordine ARCHITETTI BRESCIA nr. 546, 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
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

SCRITTURA PRIVATA del 03/05/1993 protocollo n. 574014 Voltura in atti dal 19/12/2001 Repertorio n.: 53702 Rogante: COGOLI Sede: BAGNOLO MELLA Registrazione: UR
Sede: VEROLANUOVA n: 330 del 21/05/1993 ASSEGNAZIONE ALLOGGIO (n. 12581.1/1993

Titolo di provenienza

- Quota di proprietà
proprietà 100% appartamento e box
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri



- Pesì
 Gravami
Stato del possesso del bene alla data della valutazione OCCUPATO DAL PROPRIETARIO
 Libero
 Affittato

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

L'acquirente dovrà farsi carico delle spese tecniche e della richiesta di permesso di costruire in sanatoria per le difformità edilizie riscontrate:

- chiusura del Box,
- allungamento della tettoia sul fronte sud

ed inoltre i costi relativi alla demolizione della tettoia in lato nord (non autorizzata)
ed inoltre i costi relativi alla variante catastale

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

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 24/10/2008 n. 49277/10934
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 19/07/2018 n. 32092/20515

7. Analisi estimativa

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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

MCA con nr. 8 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



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	classe	consist	rendita	% Quota di proprietà	% Diritto di proprietà
19	546	4	A/2	4	7	€ 303,68	100	100
19	546	8	C/6	2	17 mq	€ 23,71	100	100

IMPORTO PROPOSTO € 160.000,00

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **VALERIO VITALI**
 Iscritto all'Ordine: **ARCHITETTI -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

- 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 dall'esterno di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione 12/11/2018

Timbro e firma _____