

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. 1243/2017

Giudice Delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore Procedente

Unione di Banche Italiane Spa (UBI Banca)
con Sede in Bergamo
Piazza Vittorio Veneto 8
C. F. e P.IVA e num. iscr. Registro delle Imprese di Bergamo
03053920165 - REA BG- 345283

Rappresentato dall'Avvocato

Maria Cristina Margutti
con studio in Viale Regina Margherita 16
20122 Milano
Tel. +39 02 5464225 Fax +39 02 55195358
Pec mariacristina.margutti@milano.pecavvocati.it

Esecutato

Omissis
in qualità di Proprietario

Esperto incaricato

Ing. Fausta Magnaghi Gambi
Via M. Cerutti 59 - 25017 Lonato del Garda (Bs)
C.F. MGN FST 59R65 F205W
Tel. +39 030 9132105
Fax +39 030 2810964
E mail fmgambi@alice.it
Pec fausta.magnaghi.gambi@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. 1829
Iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia
n. 672



Date

Nomina dell'esperto	28 Marzo 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26 Aprile 2018

Identificazione della proprietà

Descrizione sintetica

Appartamento al primo piano con posto auto

Ubicazione

XXX

Identificativi catastali

1 - Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 56, part. 88, sub. 9, categoria A/2, cl. 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 76 mq., rendita catastale Euro 369,27, piano 1;
- Sez. NCT, foglio 56, part. 88, sub. 3, categoria C/6, cl. 1, consistenza 15mq., superficie catastale 14 mq., rendita catastale Euro 16,27, piano T;

unità immobiliari così identificate catastalmente a seguito di di Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Quota di proprietà

quota di proprietà per l'intero

Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che il signor Omissis è divenuto proprietario degli immobili oggetto di valutazione a seguito di atto di Compravendita in data 5 Novembre 1998 - Repertorio n. 47628 - Notaio dott. Angelo Vanoli e trascritto a Brescia in data 18 Novembre 1998 ai nn. 37880/24698

Dagli atti si rileva che il signor Omissis è celibe

Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile



Più probabile valore in libero mercato

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova e la sua localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite di immobili in condizioni analoghe e similmente ubicati presso operatori del settore attivi nella zona, verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al comune in cui si trova l'immobile, eseguiti i conteggi delle superfici si è pervenuto alle seguenti valutazioni:

indicazioni OMI €/mq. Comune di XXX (Bs) da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.600,00

Se invece si considera l'andamento attuale del mercato degli scambi immobiliari, si rileva, per edifici simili, un valore al mq. da un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 950,00.

Per la presente valutazione si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di € 800,00.

Superficie commerciale	mq.	83,50
Valore stimato al mq. in	€	800,00
Importo complessivo:	mq.	83,50 x € 800,00 = € 66.800,00

Valutazione complessiva ⇒ € 66.800,00=

(diconsi Euro sessantaseimilaottocento/00)

La misura delle superfici dell'immobile è stata svolta con rilievo metrico e sono da considerare equivalenti alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 15% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata e considerando le difformità riscontrate.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 66.800,00 - 15% = € 56.780,00=

Valutazione ⇒ **€ 56.800,00=** (diconsi Euro cinquantaseimilaottocento/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare locale e la zona di ubicazione dell'immobile stesso il grado di commerciabilità si può definire fra basso e discreto.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 12
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	vedi pagina 13
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 15
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 11

Assunzioni e condizioni Limitative

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

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio Trotta in Pavia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 56, part. 88 sub 3, 9 e relative pertinenze ed accessori

- ▶ Compravendita del 05.11.1998 - Repertorio n. 47628 e trascritto a Brescia il 18.11.1998 ai n.ri 37880/24698 - Prot. n. 328405 - Notaio Angelo Vanoli
- ▶ Iscrizione del 05.03.2012 - Registro Particolare 1163 e Registro Generale 8026
Pubblico ufficiale Angelo Vanoli - Repertorio n. 103792/18865 del 21.02.2012
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ▶ Trascrizione del 10.01.2018 - Registro Particolare 670 e Registro Generale 998
Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio n. 12086 del 28.10.2017
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
3.	Audit documentale e Due Diligence	11
3.1	Legittimità edilizia - urbanistica	11
3.2	Rispondenza Catastale	13
3.3	Verifica della titolarità	14
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	15
6.	Analisi estimativa	15
7.	Riepilogo dei valori di stima	16
8.	Dichiarazione di rispondenza	17



1. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Localizzazione

Provincia Brescia

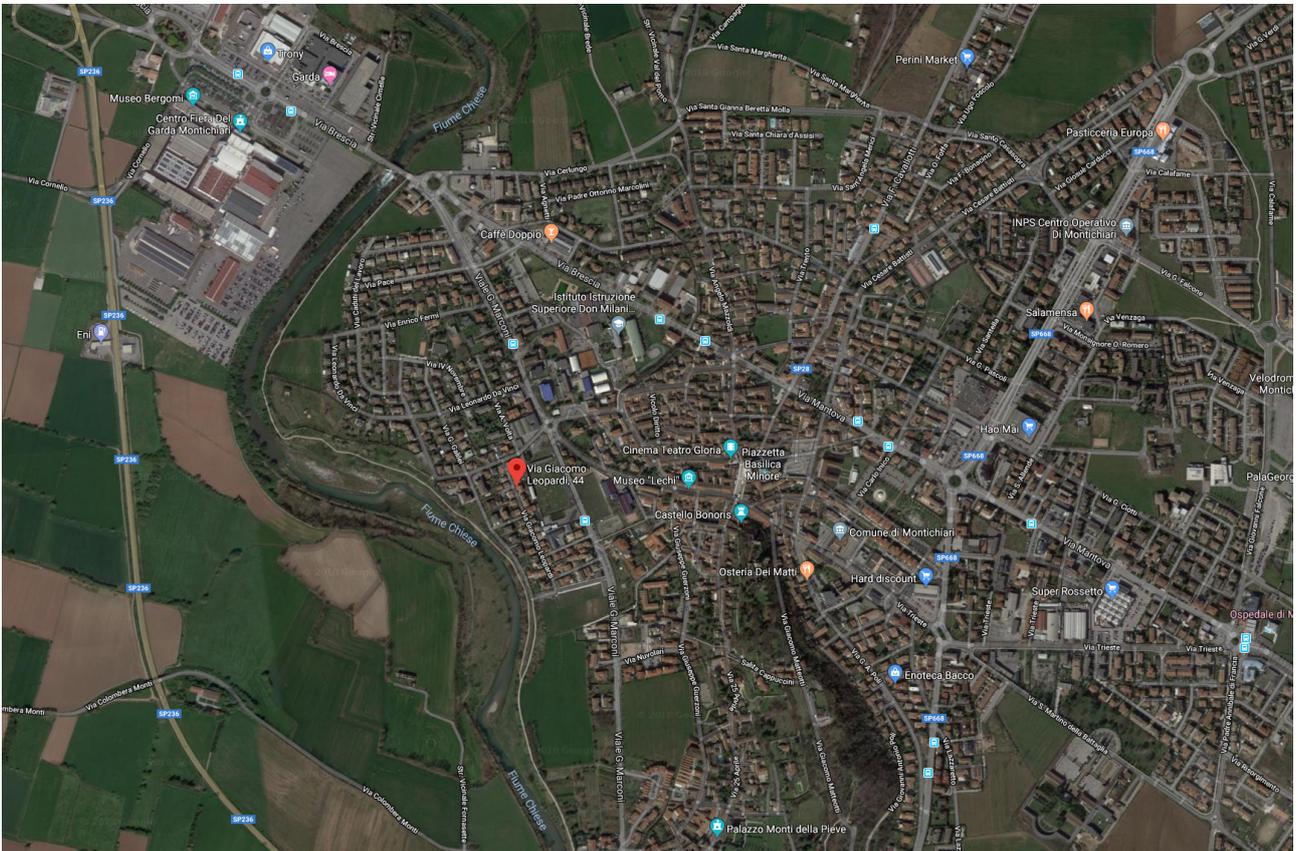
Comune XXX

Via XX

Civico n. X

Mappa Geografica

Google Maps



Destinazione Urbanistica dell'immobile Residenziale

Tipologia immobiliare Fabbricato usato

Tipologia edilizia unità immobiliari Immobile in condominio

Caratteristiche generali dell'immobile

Dagli atti visionati presso il Comune di XXX si rilevano le seguenti caratteristiche dell'immobile in oggetto

Fondazioni: calcestruzzo gettato in opera in scavo a sezione obbligata

Murature fino al filo del piano rialzato: calcestruzzo gettato in opera in doppie cassetture

Murature in elevazione: mattoni pieni in cotto con legante cementizio

Solai: portanti in cemento armato e laterizio con spessore complessivo di 16 cm. completi di anelli di coronamento

Tetto: travetti prefabbricati in cemento armato ad alta resistenza muniti di foratoni sottotegola e manto di tegole marsigliesi

Infissi esterni: legno e vetro singolo, tapparelle

Infissi interni: in legno e legno e vetro

Pavimenti e rivestimenti: in piastrelle di ceramica

Finiture: tinteggiatura

Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano con termosifoni in ghisa, sanitario, elettrico, allaccio alla fognatura

Caratteri domanda e offerta Lato acquirente: Privato

Fase del mercato immobiliare in lenta ripresa ma con i prezzi ancora in calo per gli immobili non nuovi



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Dato immobiliare

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni in oggetto constano di un appartamento posto al piano primo di un condominio sito in via XXX e di un posto auto. All'appartamento si accede dalla scala comune ed è suddiviso in un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno.

Nel cortile, sul retro del fabbricato, è posizionato il posto auto su cui è stato collocato un box in lamiera costruito sul confine del campo sportivo di proprietà del Comune di XXX, e nella porzione Nord-Ovest dello stesso cortile, vi è la cantina-lavanderia, riportata nella planimetria catastale al Sub. 9.

Detti manufatti sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e, da informazioni ottenute dal responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di XXX non sono sanabili ed dovranno essere pertanto demoliti. In particolare il box in lamiera in quanto realizzato sul confine di una proprietà Comunale e non rispetta, quindi, la distanza minima fra edifici che è prevista essere di 10 mt. dal confine in base all'art. 69.1 delle NTA dell'attuale PGT ed il locale adibito a cantina-lavanderia poiché non ha le caratteristiche strutturali compatibili con la zona sismica 2 in cui ricade il Comune di XXX e la non adeguatezza statica preclude la sanatoria edilizia.

Il costo della demolizione può essere quantificato in circa € 500,00 - 600,00.

Pertanto, per quanto sopra evidenziato, la valutazione ha ad oggetto solo l'appartamento posto al piano primo ed il posto auto che verrà considerato scoperto.

Si riscontra ancora una difformità nella visura storica relativa al Sub. 9 dove l'appartamento viene indicato al piano secondo anziché all'effettivo piano primo.

Detta incongruenza richiede una variazione catastale con un aggravio di spesa per circa € 500,00 oltre l'onorario del tecnico incaricato.



Identificazione catastale

Comune Censuario XXX

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Sezione Urbana NCT Foglio 56

Particella 88

Subalterno 3, 9

Confini Nord Affaccio esterno

Sud Affaccio esterno

Est Altra unità immobiliare

Ovest Affaccio esterno

Consistenza

Rilievo interno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 7 Giugno 2018

Criterio di misurazione SIN

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq. 76,00 x coeff. = 1 ⇒ mq. 76,00

Superfici secondarie

posto auto mq. 15,00 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 7,50

TOTALE mq. 83,50

Superficie commerciale mq. 83,50



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Primo

Ascensore Assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento Presente, autonomo a metano
Elementi radianti in ghisa

Condizionamento Assente

Solare termico Assente

Impianto elettrico Presente

Impianto idraulico Presente

Antifurto Assente

Pannelli solari (fotovoltaico) Assente

Manutenzione fabbricato Medio

Manutenzione unità immobiliare Medio - basso

Inquinamento

Atmosferico Assente

Acustico Assente

Elettromagnetico Assente

Ambientale Assente

Luminosità dell'immobile Media

Panoramicità dell'immobile Assente

Funzionalità dell'immobile Medio

Finiture dell'immobile Medie



3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato antecedente al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di Costruzione del 03.03.1958
- Licenza di Costruzione del 13.04.1960
- Certificato di Abitabilità del 30.12.1958
- Certificato di Abitabilità del 09.12.1960

Agibilità Presente: Certificato di Abitabilità del 30.12.1958
Certificato di Abitabilità del 09.12.1960

Documentazione visionata: Licenze di Costruzione sopra elencate

Planimetrie

Relazione tecnica

Certificato di Abitabilità sopra elencati

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di XXX a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Data verifica urbanistica 04.10.2018

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale del 26.06.2013 n. 16, pubblicato sul B.U.R.L. n. 52 del 27.12.2013 ed in tale data entrato in vigore e varianti urbanistiche apportate al PGT

Convenzione Urbanistica No

Limitazioni urbanistiche

- La particella è azionata in ambito residenziale, zona B1 - intensiva (art. 69 e 69.1 delle NTA del PGT)

- Vincoli ed annotazioni: area interna al perimetro del centro abitato vigente Del. GC n. 302 del 24.12.2007 ed al perimetro del centro edificato; parte della particella è interessata da Vincolo Paesaggistico - Ambientale art. 142 comma 1 lettera c (150m. fiume Chiese)



- Classe di fattibilità geologica: classe 2 aree di fattibilità con modeste limitazioni, sottoclasse 2B

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di XXX ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'immobile oggetto di stima e le difformità dello stesso ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- realizzazione del box in lamiera a copertura del posto auto e del locale cantina - lavanderia entrambe in assenza di titolo edificatorio.



3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo atto : Compravendita
- Notaio : Angelo Vanoli
- Data atto : 05.11.1998
- Repertorio : 37880
- Raccolta : 24698
- Estremi Trascrizione : Trascritto a Brescia il 18.11.1998 ai n.ri 37880/24698

Quota di proprietà Proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato.



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

- ◆ Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia in data 05.03.2012 ai nn. 8026/1163 a garanzia di Mutuo Fondiario con atto in data 21.02.2012 - Rep. n. 103792/18865 - Notaio Angelo Vanoli a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB Spa
- ◆ Atto esecutivo trascritto a Brescia in data 10.01.2018 ai nn. 998/670 derivante da Pignoramento emesso dal Tribunale di Brescia il 28.10.2017 al n. 12086 a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede a Bergamo

Spese condominiali arretrate No

Ambiti in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

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

Dalla dichiarazione ottenuta dall'Ufficio Tributi del Comune di XXX

al signor Omissis sono stati emessi avvisi di accertamento IMU comprensivi di imposta, sanzioni e spese di notifica e TASI come di seguito riportato

	IMU	
Anno 2012	€ 849,00	
Anno 2013	€ 835,00	
Anno 2014	€ 826,00	
Anno 2015	€ 822,00	
Anno 2016	€ 820,00	
Anno 2017	€ 820,00	
Anno 2018	€ 311,00	al 16.06.2018



6. Analisi estimativa

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia dell'immobile staggito sia quella attuale.

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 n. 3 immobili comparabili e con l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di XXX zona centrale

7. Riepilogo dei valori di stima

Immobile sito in XXX

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 56 - Sezione NCT - Particella 88

Sub. 3	Cat. C/6	Cl. 1	Consistenza 15 mq.	Sup. Cat. 14 mq.	Rendita € 16,27
--------	----------	-------	--------------------	------------------	-----------------

Sub. 9	Cat. A/2	Cl. 4	Consistenza 5,5 vani	Sup. Cat. 76 mq.	Rendita € 369,27
--------	----------	-------	----------------------	------------------	------------------

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 66.800,00=**

(diconsi Euro sessantaseimilaottocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 56.800,00=**

(diconsi Euro cinquantaseimilaottocento/00)



8. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperto incaricato dal Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del
Tribunale di Brescia al n. 672

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 di persona la proprietà

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale
nella stesura del rapporto

Data rapporto valutazione: 30 ottobre 2018

