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

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 437/2018

Giudice delegato: **Ill.mo Dr. Alessandro Pernigotto**

Anagrafica

Creditore procedente:	BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO Credito Cooperativo s.c. con sede a Brescia (BS) via Sostegno 58 Codice Fiscale 00436650170
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. STEFANO CREMASCHI con studio in Brescia (BS) 25121 via XX Settembre 38/a tel. 030/732.430 - fax 030/731.465 mail pec: avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it
Esecutati:	
Rappresentati dall'Avvocato	
Intervenuti alla data di stima	NO Con sede in / via / P.Iva / C.F.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Esperto incaricato

ARCHITETTO FEDERICO ROSSI
Via CONTRADA CAVALLETTO, 15, 25122, BRESCIA
CF RSSFRC71R31B157B
Tel 030/44595
Fax 030/44595
Mail info@studiorossiassociati.com
Pec federico.rossi2@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti al Nr.1774 di Brescia

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	02/08/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	10/10/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	26/01/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	27/02/2019

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica	Unità residenziale cielo terra in fabbricato in linea, con aree esterne private, con Autorimessa Interrata comunicante e posto Auto interrato.
Ubicazione	via Giovanni Pascoli 84, 25030 Castelcovati (BS)
Identificativi catastali	- Unità residenziale Catasto del Comune di Castelcovati Sez. Urb. NCT, foglio 4, Particella 202, Sub. 3 - Autorimessa Catasto del Comune di Castelcovati Sez. Urb. NCT, foglio 4, Particella 202, Sub. 8 - Posto Auto Catasto del Comune di Castelcovati Sez. Urb. NCT, foglio 4, Particella 202, Sub. 11
Quota di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€. 150’000/00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta)	€. 120’000/00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile	Concretizzabile

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	■ No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	□ Si	■ No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	■ Si	□ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

Immobile occupato	□ No	■ Si	se Si vedi pagina 18
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 pagina
Condizioni limitative	■ No	□ Si	se Si vedi pagina

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Indice

- *Opere peritali*

1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini. 5

2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 1. 6

- *Lotto 1 di 1*

3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 1. 8

4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 1.....12

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.....12

4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 1.....15

4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 1.....17

5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.....19

6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.....19

7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 1. 20

8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 1 di 1. 22

- *Dichiarazioni finali e elenco allegati*

9 - Dichiarazione di rispondenza 23

10 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....24

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Il 26/10/2018 acquisivo la documentazione Catastale dei beni oggetto di Stima in Comune di Castelcovati.

Il 26/10/2018 contattavo lo Studio del Notaio Santarpia per richiedere copia Atto acquisizione beni; nel medesimo giorno ricevevo copia Atto richiesto.

Il 15/11/2018 contattavo lo Studio del Notaio Lera per richiedere copia Atto Convenzione Urbanistica per cessione Aree realizzazione dei Beni oggetto di perizia.

Il 15/11/2018 effettuavo richiesta accesso Atti e richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica con mail-pec al Comune di Castelcovati , Ufficio Tecnico, per i beni oggetto di stima.

Il 16/11/2018 effettuavo versamento oneri e acquistavo Marche da Bollo per emissione documentazione comunale richiesta.

Il 22/11/2018, contattato dall'Ufficio del Notaio Lera, mi recavo presso suo Studio per ritirare copia Atto Convenzione richiesto.

Il 11/12/2018 ricevevo mezzo mail dall'Ufficio Tecnico il Certificato di Destinazione Urbanistica per i beni richiesto.

Il 04/01/2019 mi recavo presso il Municipio di Castelcovati per prendere visione di copia Atti e effettuare copia degli stessi; successivamente mi recavo presso i beni oggetto di Stima; trovavo presente la Sig.ra niziamo la visita dell'unità alle ore 12.00 del 04/01/2019 accedendo da via Pascoli nell'area esterna; entriamo poi nell'edificio, accediamo all'interno della Sala, antibagno, bagno e Cucina del piano terra; successivamente tramite scala interna saliamo al piano Primo; visioniamo le Camere da letto e il Bagno del piano Primo; accediamo poi al piano Sottotetto con scala in ferro; visioniamo il locale al piano sottotetto; scendiamo poi al piano terra e con scala interna al piano Interrato; visitiamo i locali Cantina e Lavanderia e successivamente accediamo all'Autorimessa; accediamo poi al corsello comune interrato di manovra e visioniamo il posto auto di proprietà nell'area di manovra interrata; successivamente risaliamo al piano Terra e accediamo al locale Cucina e all'area esterna verso via Padre David Maria Turoldo; accediamo poi all'interno dell'unità dalla Cucina e poi alla Sala e poi esternamente verso via Pascoli; alle ore 12.30 termino la visita presso la proprietà; durante la visita ho effettuato fotografie su supporto digitale di cui in allegato alla presente perizia.

Il 15/01/2019 mi recavo presso i beni oggetto di Stima per verificare lo stato dei luoghi con quanto agli Atti reperiti riscontrando difformità.

Il 22/01/2019 contattavo telefonicamente il Tecnico Comunale di Castelcovati per richiedere delucidazioni rispetto agli Atti reperiti; successivamente contattavo telefonicamente il per richiedere delucidazioni rispetto allo stato dei luoghi in rapporto gli Atti reperiti.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

2 - Inquadramento dell'immobile – Lotto nr. 1 di 1.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

■ Provincia	Brescia
■ Comune	Castelcovati, CAP 25030
■ Via	via Giovanni Pascoli
■ Civico n.	84

Zona

■ Urbana	■ Centrale □ Semicentrale □ Periferica
□ Extra Urbana	□ Agricola □ Industriale □ Artigianale □ Residenziale

Mappa geografica Comune di Castelcovati

FONTE: Immagini ©2018 Google. Dati cartografici @2018 Google

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

■ **Destinazione urbanistica dell'immobile** **Residenziale**

■ **Tipologia immobiliare** **Fabbricato – Usato – In condominio**

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati** **Fabbricato in linea**

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari** **Appartamento**
Autorimessa
Posto Auto interrato

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

- Struttura in elevazione pilastri in Cemento / Laterizio
- Solai Latero – cemento
- Copertura Legno
- Murature Perimetrali Laterizio con isolamento interno
- Coibentazioni/Isolamenti presenti
- Divisori tra unità Laterizio
- Infissi Esterni Legno fuoriterra – alluminio interrato
- Infissi Interni Legno
- Pavimenti e Rivestimenti Ceramica
- Impianto Riscaldamento Autonomo
- Impianto Sanitario Funzionante
- Impianto Gas Funzionante
- Impianto Elettrico Funzionante
- Impianto Climatizzazione NO
- Altri Impianti NO
- Allaccio Fognatura Si
- Fonti Rinnovabili Assenti
- Finiture Esterne intonaco / mattoni faccia a vista
- N. totale piani edificio 4 - n. 1 Interrato / n.2 fuori terra + n.1 sottotetto

■ **Dimensione** media

■ **Caratteri domanda e offerta** Lato Acquirente
■ Privato
□ Società
□ Cooperativa
□ Ente
Lato Venditore
■ Privato
□ Società
□ Cooperativa
□ Ente

■ **Forma di mercato** Concorrenza Monopolistica

■ **Filtering** Down

■ **Fase del mercato immobiliare** Fase di Recessione

□ **Altro**

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione – Lotto nr. 1 di 1.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità residenziale cielo terra in fabbricato in linea, con aree esterne private, con Autorimessa Interrata comunicante e posto Auto interrato.

Identificazione catastale

■ Comune Censuario		Castelcovati		
■ Tipologia Catasto		□	Terreni	
		■	Fabbricati	
■ Identificativo	Unità residenziale	■	Sezione	NCT
		■	Foglio	4
		■	Particella	202
		■	Subalterno	3
	Autorimessa	■	Sezione	NCT
		■	Foglio	4
		■	Particella	202
		■	Subalterno	8
	Posto Auto	■	Sezione	NCT
		■	Foglio	4
		■	Particella	202
		■	Subalterno	11

Confini Indicare i confini catastali

Confini dei sub. 3 e 8 (Unità Residenziale e Autorimessa)

■ a Nord con particella 202 sub. 2 e 7;
■ a Est via Padre Turoldo;
■ a Sud con particella 202 sub. 9 e 4;
■ a Ovest via Giovanni Pascoli

Confini del sub. 11 (posto Auto)

■ a Nord con particella 202 sub. 14;
■ a Est terrapieno;
■ a Sud con particella 202 sub. 5;
■ a Ovest con particella 202 sub. 5.

Consistenza

■ Rilievo	■ Interno ed esterno
	□ Solo esterno
■ Diretto in loco	
■ Data del sopralluogo	04/01/2019
■ Desunto graficamente anche da:	■ Planimetria catastale
	■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	□ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Calcolo superfici di proprietà

Unità Residenziale incluso Autorimessa e posto Auto Coperto

Superficie principale: mq. 113, così suddivisa:

Destinazione		Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale	piano Terra	m^2 58	100%	m^2 58
Residenziale	piano Primo	m^2 55	100%	m^2 55
			Totale Superficie principale	*m^2 113*

Pertinenze esclusive accessorie dell'unità Immobiliare

Destinazione		Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Residenziale	piano Sottotetto	m^2 21 (h utile)	50%	m^2 10,50
Residenziale	piano Interrato	m^2 40	50%	m^2 20,00
			Totale Superficie Accessorie	*m^2 30,50*

Superfici di ornamento

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità Immobiliare

(omogeneizzazione superfici nella misura del 30% fino a mq. 25; oltre mq. 25 nella misura del 10 %)

Destinazione	Superficie		Indice mercantile	Superficie Commisurata
Porticato Esterno	m^2 9			
Balcone piano Primo	m^2 5			
Autorimessa	m^2 15			
Posto Auto Coperto	m^2 12			
Totale pertinenze Ornamento	m^2 41	fino a m^2 25	30%	m^2 7,50
		mq. 16 oltre	10%	m^2 1,60

Superficie Scoperta:

(omogeneizzazione superfici nella misura del 10% fino a superficie unità; oltre nella misura del 2 %)

Superficie scoperta m^2 138	m^2 113	fino a superficie unità	10%	m^2	11,30
	m^2 25	oltre superficie unità	2%	m^2	0,50
			Totale Superfici ornamento	*m^2*	*20,90*

Totale Superficie commerciale Unità Residenziale incluso Autorimessa e posto Auto Coperto **m^2 164,40**

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile.

Trattasi di unità Residenziale unifamiliare cielo-terra sviluppata su 4 livelli (incluso il sottotetto) con proprietà esterna esclusiva recintata in edificio in linea con n. 5 unità; le n. 3 unità a sud – di cui il bene oggetto di stima fa parte – hanno accesso carraio comune dalla via Pascoli con rampa carraia che collega il corsello interrato di manovra condiviso. Edificio realizzato in forza di Concessione Edilizia del 1999, ultimato nel 2002.

L'unità ha accesso pedonale indipendente sia da via Pascoli che da via Padre Turoldo; le murature perimetrali fuori terra hanno cassavuota con isolamento.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di Piano (dell'Accesso) piano Terra

Ascensore
- □ Presente
- ■ Assente
- □ Vetustà dell'ascensore (anni)

n. servizi __3__
- ■ W.C.
- ■ Lavabo
- ■ Bidet
- ■ Doccia
- □ Doccia con idromassaggio
- ■ Vasca
- □ Vasca con doccia
- □ Vasca con idromassaggio
- □ Scaldabagno Elettrico
- ■ Vetustà Bagno (anni) 17

Impianti in dotazione

■ Riscaldamento
- ■ Presente: Vetustà (anni) 17
- □ Assente l'impianto
- □ Non desumibile

Se presente indicare la tipologia:
- □ Centralizzato
- ■ Autonomo

Alimentazione
- ■ Metano
- □ Gas propano Liquido
- □ Olio combustibile
- □ Elettrico
- □ Pompa di calore
- □ Biocombustibili
- □ Teleriscaldamento

Elementi radianti
- ■ Radiatori
- □ Pavimento/Soffitto
- ■ Aria

■ Condizionamento
- □ Presente : Vetustà (anni)
- ■ Assente
- □ Non Desumibile

Se presente indicare se:
- □ Totale
- □ Parziale Vetustà (anni)
  solo -

■ Solare Termico (per acqua calda)
- □ Presente : Vetustà (anni)
- ■ Assente

■ Elettrico
- ■ Presente : Vetustà (anni): 17
- □ Assente

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

■	Idraulico	■	Presente :	Vetustà (anni) 17
		□	Assente	
		□	Non desumibile	
■	Antifurto	□	Presente :	Vetustà (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**	□	Minimo	
		■	Medio	
		□	Massimo	
■	**Classe Energetica**	□	Classe desunta dall'ACE _____	
		■	Non desumibile	
■	**Inquinamento**	■	Atmosferico	■ Assente
				□ Presente
		■	Acustico	■ Assente
				□ Presente
		■	Elettromagnetico	■ Assente
				□ Presente
		■	Ambientale	■ Assente
				□ Presente
■	**Esposizione prevalente immobile**	□	Minimo	
		■	Medio	
		□	Massimo	
■	**Luminosità immobile**	□	Minimo	
		■	Medio	
		□	Massimo	
■	**Panoramicità dell'Immobile**	■	Minimo	
		□	Medio	
		□	Massimo	
■	**Funzionalità dell'Immobile**	□	Minimo	
		■	Medio	
		□	Massimo	
■	**Finiture dell'Immobile**	□	Minimo	
		■	Medio	
		□	Massimo	
□	**Altro**			

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

4 - Audit documentale e Due Diligence – Lotto nr. 1 di 1.

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

■ 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

Titoli autorizzativi esaminati

■	Licenza o Concessione Edilizia	C.E. 3381 del 09/11/1999 prot. 8672
□	Permesso di Costruire	
■	Denuncia Inizio Attività	D.I.A. n. 2888 del 13/04/1999 D.I.A. n. 4338 del 13/06/2002
□	Segnalazione Certificata Inizio Attività	
□	Altro	
□	Pratiche in sanatoria	
□	Condono Edilizio	
■	Certificato Abitabilità	Richiesta Abitabilità prot. 8170 del 14/11/02 □ assente Motivo assenza: □ Non effettuata richiesta

■ Indicare la documentazione visionata
- C.E. 3381 del 09/11/1999 prot. 8672
- D.I.A. n. 2888 del 13/04/1999
- D.I.A. n. 4338 del 13/06/2002
- Richiesta Abitabilità prot. 8170 del 14/11/02

■ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comunale

■ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 04/01/2019

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico
- ■ Vigente
- □ Adottato

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

■ Convenzione Urbanistica	□	no
	■	Si – se si inserire gli estremi della convenzione:
		■ – Convenzione Urbanistica di cui al Notaio Lera del 18/12/1998 n.5562 di rep. e n. 833 di racc.
■ Cessioni diritti edificatori	■	no
	□	Si – se si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi	■	no
	□	Si – se si quali
■ Vincoli ambientali	■	no
	□	Si – se si quali
■ Vincoli paesaggistici	■	no
	□	Si – se si quali

Altro

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Castelcovati in via Giovanni Pascoli 84 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT foglio 4 particella 202 sub. 3, 8, 11**

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:

Non coincidente stato di fatto con Atti autorizzativi beni per collocazione finestre e portoncino prospetto ovest piano Terra (fronte via Giovanni Pascoli);

Difformità per presenza scala in ferro di accesso dal piano Primo al piano Sottotetto, e utilizzazione dello stesso come locale abitabile, e lucernari in copertura non autorizzati.

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

□ No, perché,

■ Si, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono quantificati in €.

€.4'000 costo regolarizzazione urbanistica beni, inclusi oneri e diritti Permesso di Costruire in Sanatoria.

€.2'000 per spese professionali per redazione Permesso di Costruire in Sanatoria, redazione Attestato di Prestazione Energetica e successiva richiesta di Agibilità

per un totale di Costi per regolarizzazione bene pari a €.6'000.

Note:

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

4.2 - Rispondenza catastale – Lotto nr. 1 di 1.

Immobili identificati in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 202

Unità Residenziale

	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■ Sub. 3	A/2	5	vani 8	m^2 154 Escluse Aree Scoperte m^2 137	Euro 475,14

Autorimessa

	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■ Sub. 8	C/6	3	m^2 14	m^2 16	Euro 26,75

Posto Auto

	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■ Sub. 11	C/6	3	m^2 12	m^2 12	Euro 22,93

Documentazione visionata
- ■ Direttamente presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio
- □ Da siti web:

Elenco documentazione visionata
- □ Visura storica Catasto Terreni
- ■ Visura Storica Catasto Fabbricati
- ■ Scheda catastale
- ■ Elaborato Planimetrico di subalternazione
- □ elenco immobili
- ■ Estratto Mappa
- □ Tipo Mappale
- □ Tipo frazionamento
- ■ Altro: Elenco Subalterni Assegnati

Data verifica catastale 26/10/2018

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, 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 alla stato attuale dell'unità Edilizia,

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

Difformità subalterno 3 per presenza scala in ferro di accesso dal piano Primo al piano Sottotetto, e utilizzazione dello stesso come locale abitabile, e lucernari in copertura non autorizzati,

difformità scheda catastale subalterno 8 erroneamente riportato articolantesi su tre livelli piano Terra, Primo e Seminterrato.

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

€.750 per spese redazione aggiornamento schede catastali e correzione difformità catastatali.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

4.3 - Verifica della titolarità – Lotto nr. 1 di 1.

■ Inquadramento della Titolarità:

Tipo di Atto:	Atto di Compravendita
Notaio:	Dr. Roberto Santarpia
Data Atto:	04/03/2005
Repertorio:	65868
Raccolta:	16540
Estremi Registrazione:	
Estremi Trascrizione:	Trascritto il 10/03/2005 n.12437/7479

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto:
Notaio:
Data Atto:
Repertorio:
Raccolta:
Estremi Registrazione:

■ Quota di proprietà □ Intera (1/1)
■ Parte: indicare la quota:
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

■ Usufrutto ■ No
□ Se si indicare il nominativo:

■ Nuda proprietà ■ No
□ Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

Condizioni limitanti

■ Servitù ■ Non sono presenti servitù
□ Sono presenti servitù
□ da titolo:
□ apparenti:

■ Vincoli ■ No
□ Se si quali

■ Oneri ■ No
□ Se si quali

■ Pesi ■ No
□ Se si quali

■ Gravami ■ No
□ Se si quali

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

■ Occupato

Occupato da famiglia Esecutati

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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.

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 concessi con il suo carattere storico- artistico.

Sul bene gravanti oneri dovuti per regolarizzazione Urbanistica beni per €.6'000 e regolarizzazione Catastale beni per €.750, così come precedentemente specificato, per totale oneri regolarizzazione beni pari a € 6'750.
Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente – Lotto nr. 1 di 1.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

7 - Analisi estimativa – Lotto nr. 1 di 1.

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 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."

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Assunzioni limitative - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

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. 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. 4 comparabili
- ■ Sistema di Stima
- ■ MCA + Sistema di Stima con nr. 4 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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

8 - Riepilogo dei valori di stima – Lotto nr. 1 di 1.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati alla Sezione NCT del Comune di Castelcovati, Foglio 4, particella 202

Unità Residenziale

	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■ Sub. 3	A/2	5	vani 8	m^2 154 Escluse Aree Scoperte m^2 137	Euro 475,14

Autorimessa

	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■ Sub. 8	C/6	3	m^2 14	m^2 16	Euro 26,75

Posto Auto

	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
■ Sub. 11	C/6	3	m^2 12	m^2 12	Euro 22,93

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€. 150'000,00** diconsì Euro Centocinquantamila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 120'000,00** diconsi Euro Centoventimila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei seguenti beni:

Comune di Castelcovati NCT fg. 4 part. 202 sub. 15 Beni comuni non censibili (Area Carraia),

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.
La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.
Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

9 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia Architetto Federico Rossi

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774

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 ne 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 26/01/2019

Timbro e firma _____

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Federico ROSSI
Architetto
SEZIONE A n.1774

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

10 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

ALLEGATO I	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
ALLEGATO II	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
ALLEGATO III	Documentazione Fotografica
ALLEGATO IV	Estratti catastali
ALLEGATO V	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO VI	Atto compravendita
ALLEGATO VII	Convenzione Urbanistica
ALLEGATO VIII	Atti Autorizzativi Beni
ALLEGATO IX	Estratto Atto di Matrimonio

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 437/2018

Giudice delegato: **Ill.mo Dr. Alessandro Pernigotto** _____

ALLEGATO I

Analisi estimativa di valore dei beni nel libero mercato.

Indagini di mercato

I beni oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 437/2018 sono siti nel Comune di Castelcovati in via Giovanni Pascoli 84, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sez. NCT al foglio 4, particella 202, sub. 3, 8, 11.

Le indagini di mercato effettuate si sono sviluppate verso due tipi di fonti.

La prima fornisce un'indicazione di carattere orientativo a seguito del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in loco in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari e agenzie dislocate nelle aree adiacenti.

Indagini da fonti accreditate

Le fonti accreditate (o "indirette") prese in considerazione sono:

a) Borsinoimmobiliare.it, sito di riferimento delle quotazioni di mercato del mercato immobiliare.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it differenziato per i Comuni censiti, e rispetto a questi per le differenti localizzazioni, se centrale, semicentrale, ecc, pubblica i valori immobiliari delle aree per le differenti tipologie di destinazione d'uso. Il metodo impiegato per la rilevazione delle informazioni e dei dati è costituito dalla consultazione di esperti del settore.

I valori indicati per il Comune di Castelcovati Zona Centrale sono riportati nella seguente tabella:

Tipologia: Abitazioni Civili – in buono stato

Quotazioni 2° fascia	*Quotazioni Fascia Media*	*Quotazioni 1° Fascia*
(Ubicaz. minor pregio)		*(Ubicaz. maggior pregio)*
746 €/mq	*859 €/mq*	*973 €/mq*

Tipologia: Abitazioni Civili – in ottimo stato

Quotazioni 2° fascia	*Quotazioni Fascia Media*	*Quotazioni 1° Fascia*
(Ubicaz. minor pregio)		*(Ubicaz. maggior pregio)*
973 €/mq	*1'094 €/mq*	*1'216 €/mq*

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

b) Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Anno 2018 semestre I):

Valori indicati per il Comune di Castelcovati, Zona Centrale, codice B1, microzona catastale n.1:

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	*Stato Conservativo*	*VALORE MERCATO (€/mq)*	
		MINIMO	*MASSIMO*
Abitazioni Civili	*Normale*	*€. 890*	*€. 1'150*
Abitazioni Civili	*Ottimo*	*€. 1'150*	*€. 1'450*

Valori indicati per il Comune di Castelcovati, Zona Periferica, codice D1, microzona catastale n.1:

Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	*Stato Conservativo*	*VALORE MERCATO (€/mq)*	
		MINIMO	*MASSIMO*
Abitazioni Civili	*Normale*	*€. 800*	*€. 1'050*
Abitazioni Civili	*Ottimo*	*€. 1'050*	*€. 1'350*

Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, nonché per comparazioni di tipologie simili ai beni oggetto di stima, e le rilevazioni di specifici costi di compravendita, nonché valori di stima, individuano i seguenti valori e costi:

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima a Castelcovati

per Unità Residenziali da €.700 /mq. ad €.1'135 / mq.

Stima del valore in libero mercato – Lotto 1 di 1.

Beni siti in Comune di Castelcovati individuati catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT al foglio 4, particella 202, sub. 3, 8, 11 costituito da Unità Residenziale, Autorimessa e posto Auto Coperto.

Considerata la tipologia degli immobili e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima. Nel caso in esame per parametro di confronto viene assunto il metro quadrato di superficie lorda.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi , l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €.960,00 al mq. si ottengono i seguenti

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

calcoli algebrici:

	Superficie commerciale complessiva	€./mq	Valore totale
Posto Auto Coperto	mq. 164,40	€. 960	**€. 157'824,00**
Oneri per Acquirenti	costi	a corpo a dedurre	***- €. 6'750,00***
		Totale Valore Algebrico	**€. 151'074,00**

dai quali arrotondando per difetto pervengo ad un **valore dei beni alla data odierna pari a €. 150'000,00 (diconsi Euro Centocinquantamila virgola zero zero).**

Brescia, 26/01/2019

Architetto Federico Rossi

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

Pagina Vuota

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 437/2018

Giudice delegato: **Ill.mo Dr. Alessandro Pernigotto**

ALLEGATO II

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato di beni in condizioni di vendita forzata

Stima del valore di beni in condizioni di vendita forzata – Lotto 1 di 1.

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 437/2018 siti in Comune di Castelcovati in via Giovanni Pascoli 84 identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sez. NCT al foglio 4, particella 202, sub. 3, 8, 11.

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi €.150'000/00,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata** pari a **€. 120'000 (diconsi Euro Centoventimila virgola zero zero) .**

Brescia, 26/01/2019

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
Dott. Federico ROSSI
Architetto
SEZIONE A N. 1774

Architetto Federico Rossi

Firmato Da: ROSSI FEDERICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79714345dfa22aee61534e07ce7e4343