

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° 166/2017

Immobile sito in Serle (BS), Via XX Settembre 65

Giudice delegato:

G.E. Dott. Raffaele Del Porto

Anagrafica

Creditore procedente:

Banca di Credito Cooperativo di Brescia

con sede in: Via Reverberi, 1 – Brescia

C.F. 00385040175

P.IVA 00385040175

Rappresentato dall'avvocato:

Avvocato Roberto Gorio

con studio in: Via Moretto, 67 – Brescia

telefono 030.3750380

mail roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

omissis

omissis



Intervenuti alla data di stima:

Agenzia delle Entrate

con sede in: Via Giuseppe Grezar, 14 – Roma

C.F. 13756881002

P.IVA 13756881002

Esperto incaricato:

Ing. Fabio Di Giannantonio

con studio in: Via Bollani, 3 – 25123 Brescia

C.F. DGNFBA71T01B157P

telefono 320.6590818

fax 030.2009639

mail ing.digiannantonio@libero.it

pec fabio.digiannantonio@ingpec.eu

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Brescia n°3820

timbro e firma:



Identificazione dei lotti

LOTTO N°: 1

Descrizione sintetica

Villino di civile abitazione con giardino privato sito ai piani terra e copertura con autorimessa e locale cantina al piano seminterrato (mappale n°305 sub.4).

Ubicazione

Comune di Serle (BS), Via XX Settembre 65.

Identificativi catastali

Sezione NCT, foglio 27, mappale n°305, sub.4:

- Appartamento con autorimessa e locale cantina: in corso di costruzione.

Quota di proprietà

Quota 1/2: *omissis*

Quota 1/2: *omissis*

Diritto di proprietà

Acquisto con atto di compravendita del 28.12.2006, repertorio n°60349/20221, a rogito del Notaio Simone Frediani, registrato a Brescia e trascritto a Brescia il 10.01.2007 ai numeri 1227/747.

Più probabile valore in libero mercato

€ 224.570,00 (duecentoventiquattromilacinquecentosettanta/00 euro)

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

€ 210.000,00 (duecentodiecimila/00 euro)



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 9
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 Si No se Si vedi pagina 10
Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina

Limitazioni

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

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento dell'immobile	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence	8
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	8
4.2	Rispondenza catastale	10
4.3	Verifica della titolarità	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	11
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	11
7.	Analisi estimativa	12
8.	Riepilogo dei valori di stima	12
9.	Dichiarazione di rispondenza	13
10.	Documentazione allegata al rapporto di valutazione	14



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Le indagini peritali sono avvenute secondo il seguente ordine:

- indagini preliminari volte a contattare i proprietari per valutare la possibilità di effettuare un sopralluogo presso l'immobile in oggetto;
- assunzione degli elementi di fatto tramite visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brescia e l'U.T.C. di Serle (BS);
- valutazione e interpretazione dal materiale raccolto e da ulteriori informazioni assunte in loco;

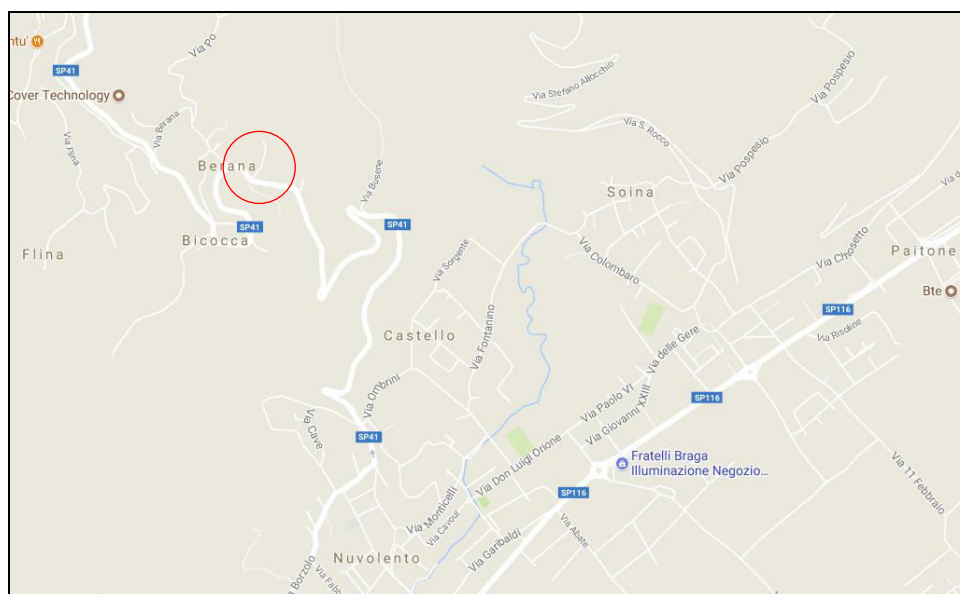
Si sono reperite tutte le informazioni necessarie a svolgere la valutazione ed è stato possibile accedere agli immobili per valutarne lo stato di conservazione.

2. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

- Provincia: BRESCIA
- Comune: SERLE
- Frazione: -
- Località: -
- Via/Piazza: VIA XX SETTEMBRE
- Civico n.: 65

Mappa geografica



Zona

L'immobile è situato in Via XX Settembre a Serle, comune sito a circa 30 Km a nord-est di Brescia. La zona è facilmente raggiungibile sia tramite viabilità ordinaria (strada statale SS45bis) sia tramite mezzi pubblici.

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale.

Tipologia immobiliare

Villino di civile abitazione con giardino privato, autorimessa e locale cantina.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Le porzioni immobiliari pignorate fanno parte di un nuovo complesso residenziale composto da varie unità abitative (villini singoli) disposte su due piani fuori terra e un piano interrato.

La costruzione, presenta la struttura portante in cemento armato gettato in opera, i solai di interpiano in laterocemento, il tetto in muricci e tavelloni con copertura in manto di coppi e gronde a vista.

Le murature di tamponamento sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera e scuri in legno. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Villino di civile abitazione con autorimessa e locale cantina (mappale n°305, sub.4)

Il mappale n°305 sub.4 identifica un villino di civile abitazione disposto su due piani fuori terra attorniato da un giardino privato.

L'appartamento è composto al piano terra (H=2,70m) da un piccolo atrio dal quale si accede alla zona giorno (cucina, sala), ad una camera da letto matrimoniale e ad un bagno. Una scala interna nella sala porta al piano copertura (Hm=2,70m) ove sono presenti una camera da letto matrimoniale e un bagno. La stessa scala porta anche al piano seminterrato (H=2,50m) composto da un ampio garage e da un locale cantina, entrambi dotati di idonei punti di aeroilluminazione.

Sono presenti un portico al piano terra sul lato sud-est, un ampio balcone al piano terra sul lato nord-est, due logge al piano copertura sui lati nord-est e sud-ovest.

L'esposizione dell'appartamento è sui lati sud-ovest, sud-est e nord-est.

L'appartamento è accessibile per mezzo di un vialetto pedonale privato e protetto da un cancellino elettrico in ferro.



Caratteristiche generali dell'immobile

Si può ritenere l'immobile in ottimo stato di conservazione ed uso, con standard di finitura attuali. Gli impianti tecnologici si possono ritenere conformi alle normative vigenti all'epoca della costruzione.

Dimensione

Appartamento di civile abitazione	(mappale n°305 sub.4):	mq.	89,00
Balconi	(mappale n°305 sub.4):	mq.	21,60
Autorimessa	(mappale n°305 sub.4):	mq.	65,40
Locale cantina	(mappale n°305 sub.4):	mq.	14,80
Portico	(mappale n°305 sub.4):	mq.	18,70
Giardino	(mappale n°305 sub.4):	mq.	111,00

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'appartamento fa parte di un complesso di villini indipendenti di due piani fuori terra e un piano seminterrato.

Confini

- Nord-Est: area comune
- Sud-Est: area comune
- Sud-Ovest: area comune, altra proprietà immobiliare
- Nord-Ovest: altra proprietà immobiliare

Consistenza

- Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

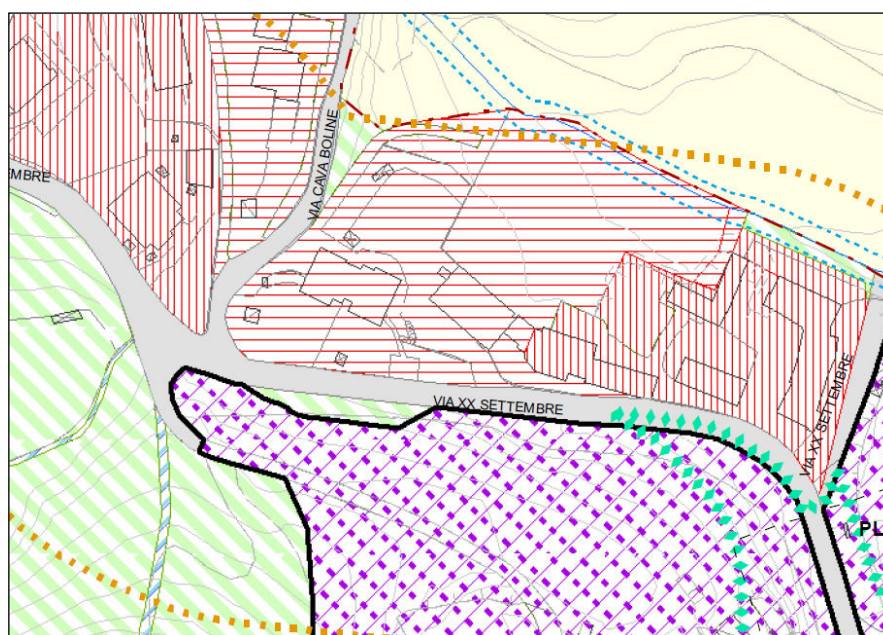
Fabbricato successivo al 01/09/1967. Anno di costruzione : 2006/2007.

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessioni edilizie: P.D.C. n°5 del 13/01/2006 (P.E. 101/2005)
- Pratiche edilizie: P.E. 63/2006 - 72/2006 - 74/2006 - 79/2006 - 119/2006 - 77/2007
- Certificati di agibilità: "non presenti in Comune"
- Visure e planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie

Situazione urbanistica

Classificato in zona B1, edilizia residenziale consolidata intensiva.



Edilizia residenziale moderna e contemporanea



Zona B1 - Edilizia residenziale consolidata intensiva

Limitazioni urbanistiche

Non vi sono vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 3820, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serle 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:

"la costruzione risulta ultimata, ma non sono stati presentate presso gli uffici comunali la dichiarazioni di fine lavori e domanda di abitabilità (i costi per la pratica sono quantificabili in circa €. 800,00)"

4.2 Rispondenza catastale

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 3820, 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 degli immobili
- ✓ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

"la costruzione risulta ultimata, ma non sono state aggiornate presso gli uffici del Catasto le planimetrie catastali (i costi per la pratica sono quantificabili in circa €. 1.000,00)"



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Quota di proprietà 1/2: *omissis*

Quota di proprietà 1/2: *omissis*

Titolo di provenienza

Gli immobili risultano acquistati con atto di compravendita del 28.12.2006, repertorio n°60349/20221, a rogito del Notaio Simone Frediani, registrato a Brescia e trascritto a Brescia il 10.01.2007 ai numeri 1227/747.

Condizioni limitanti

Dai documenti a mano del sottoscritto, dalle risultanze rilevate in loco e dalle dichiarazioni degli interessati non paiono esistere sulla porzione in esame vincoli o servitù tali da limitare o pregiudicare il valore venale del bene.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero Occupato

Da quanto potuto accertare i beni in oggetto risultano occupati dai proprietari stessi.

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

Sui beni non risultano gravare spese di gestione condominiale o assimilabili.

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

Sugli immobili (Sezione NCT, foglio 27, mappale n°305, sub.4) risultano le seguenti iscrizioni e formalità a carico:

- iscrizione del 10/01/2007 (R.P. 341, R.G. 1228) di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario (Rep. 60350/20222);
- iscrizione del 14/01/2007 (R.P. 3393, R.G. 5512) di ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del d.p.r. n°602/1973) (Rep. 1437/2213);
- trascrizione del 10/02/2017 (R.P. 3393, R.G. 5512) di ipoteca giudiziale derivante da pignoramento immobiliare Tribunale di Brescia (Rep. 309/2017);



7. Analisi estimativa

Per stimare il valore di mercato dell'immobile si è ricercato il più probabile valore di mercato applicando il metodo sintetico. Sono stati analizzati i valori di mercato di beni analoghi e comparabili posti recentemente in vendita nella medesima zona con l'ausilio e il supporto del listino dei valori immobiliari edito dalla Camera di Commercio di Brescia. Si è considerato anche lo stato di manutenzione e di uso degli stessi.

Le consistenze delle porzioni in oggetto sono state desunte dalle schede planimetriche catastali e sono il risultato dei calcoli delle superfici considerate al lordo, comprendendo, oltre la superficie interna, i muri perimetrali esterni e per una metà i muri confinanti con altre unità; sono escluse tutte le parti ad uso comune.

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene già descritto si è individuato il parametro base (metro quadrato) per effettuare la valutazione sintetica dell'immobile. Si precisa che le suddette stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

8. Riepilogo dei valori di stima**Appartamento (NCT foglio 27, part.305, sub.4)**

mq. 89,00 x 1.500,00 €/mq = 133.500,00 €

Balconi (NCT foglio 27, part.305, sub.4)

mq. 21,60 x 500,00 €/mq = 10.800,00 €

Autorimessa (NCT foglio 27, part.305, sub.4)

mq. 65,40 x 700,00 €/mq = 45.780,00 €

Locale cantina (NCT foglio 27, part.305, sub.4)

mq. 14,80 x 700,00 €/mq = 10.360,00 €

Portico (NCT foglio 27, part.305, sub.4)

mq. 18,70 x 400,00 €/mq = 7.480,00 €

Giardino privato (NCT foglio 27, part.305, sub.4)

mq. 111,00 x 165,00 €/mq = 16.650,00 €

Si stima quindi il valore degli interi beni, a corpo, in complessivi:

€ 224.570,00 (duecentoventiquattromilacinquecentosettanta/00 euro)

Il valore di realizzo immediato del bene in oggetto può essere indicato pari a:

€ 210.000,00 (duecentodiecimila/00 euro)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Ing. Fabio Di Giannantonio, esperto incaricato dal Tribunale, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°3820,

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.

timbro e firma:



Data: 14/01/2018



10. Documentazione allegata al rapporto di valutazione

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Permesso di costruire e disegni

