

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Teenoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 925/2018 riunita alla n. 1140/2017

Giudice delegato: **Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO**

Anagrafica

Creditore procedente

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA
SOCIETA' COOPERATIVA**

sede in Brescia (BS)
Via Reverberi n. 1

C.f. 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. BRANCA AMALIA

con Studio in Verolanuova (BS)
Via Semenza n. 35/a

Pec: *amalia.branca@brescia.pecavvocati.it*

Esecutati

...OMISSIS...

Rappresentato dall'Avvocato

Non legalmente rappresentati

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato

Geom. Angelo Gabriele Manenti

P.zza Europa n. 1/3

25030 Comezzano-Cizzago (BS)

C.f.: MNN NLG 45R15 C332X

Tel +39 030.7146690

Fax +39 030.7146690

Mail: geometra.manenti@libero.it

Pec: angelo.gabriele.manenti@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri di BS

nr. 2785

Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto : 12/12/2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 16/01/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione : 27/02/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 15/05/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01/02 Immobile in Comune di Verolanuova

Descrizione sintetica: trattasi di un alloggio in un fabbricato a corte composto da più unità. L'unità oggetto di stima è disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), alla quale vi si accede da Via San Rocco al civico n. 1.

Ubicazione: **Comune di Verolanuova (BS), Via San Rocco n. 1**

Identificativi catastali: **Fg. NCT/20 – Mapp. 203 – Sub. 2 – A/4 – Cl. 3 – 5,5 vani – R.C. € 127,82**

Quota di proprietà: **...omissis... proprietà 1/2**

...omissis... proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni

...omissis... proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore in libero mercato

- Valore Intero: € 45.000,00

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

- Valore Intero: € 31.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile oggetto di stima trattasi di un appartamento in un fabbricato a corte, è disposto su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), vi si accede passando per un locale rustico adiacente, accatastato come laboratorio, che ha accesso da Via san Rocco al civico n. 1. L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

Il subalterno 2, oggetto di stima, è composto da: un soggiorno e una cucina a piano terra, con scala di collegamento al piano primo dove si trovano due locali. Al piano secondo un ampio sottotetto al quale vi si accede dall'esterno.

L'immobile oggetto di stima risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti interni ed esterni, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967 con la completa assenza di impianti ed igienicamente inagibile.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

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

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 10/08/2016 ai n.ri 33248/6030 a favore della Keropetrol s.p.a. con sede in Cremona;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 30/08/2018 ai n.ri 39010/6619 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia;
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia in data 25/10/2018 ai n.ri 466621/29596 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia;

LOTTO NR. 02/02 Immobile in Comune di Verolanuova

Descrizione sintetica: porzione di edificio a destinazione laboratorio. L'unità oggetto di stima è disposta su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), al quale vi si accede tramite Via San Rocco al civico n. 1 in lato ovest.

Ubicazione: **Comune di Verolanuova, Via San Rocco n. 1**

Identificativi catastali: **Fg. NCT/20 – Mapp. 203 – Sub. 3 – C/3 – Cl. 2 – 131 mq – R.C. € 290,92**

Quota di proprietà: **...omissis... proprietà 1/2**

...omissis... proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni

...omissis... proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore in libero mercato

- Valore Intero: € 30.000,00

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

- Valore Intero: € 20.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Porzione di edificio con destinazione laboratorio, disposto su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), al quale vi si accede da Via San Rocco al civico n. 1, sia con accesso carraio che pedonale.

L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

Il subalterno 3 oggetto di stima è composto da un ripostiglio, un bagno ed un ampio locale destinato a laboratorio posto al piano terra, magazzino posto al piano primo a cui vi si accede tramite una scala esterna (attualmente inagibile) posta in lato sud. Al piano secondo un unico locale destinato a soffitta al quale vi si accede solo dall'esterno.

L'unità risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967, serramenti in legno e serrande in ferro e pavimenti in battuto di cls, con la completa assenza di impianti ed igienicamente inagibile.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si
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 _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 10/08/2016 ai n.ri 33248/6030 a favore della Keropetrol s.p.a. con sede in Cremona;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 30/08/2018 ai n.ri 39010/6619 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia;
- Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia in data 25/10/2018 ai n.ri 466621/29596 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia;

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
3.	Audit documentale e Due Diligence	18
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	18
3.2	Rispondenza catastale	22
3.3	Verifica della titolarità	26
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	28
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	28
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	28
7.	Analisi estimativa	28
8.	Riepilogo dei valori di stima	30
9.	Dichiarazione di rispondenza	31
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	32
11.	Bibliografia	32

1. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 01 e 02

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|--|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : Verolanuova |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : |
| <input type="checkbox"/> Località | : |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : Via San Rocco |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : 1 |

Zona

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche e catastali: SIT provincia di Brescia



Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- 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: Laboratorio

Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione
- Solai
- Copertura
- Murature perimetrali
- Coibentazioni/Isolamenti

Descrizione sintetica

- : Muratura in mattoni
- : Laterocemento
- : legno con manto in coppi
- : Muratura in mattoni
- : non presenti

- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : serramenti in legno e serrande in ferro
- Infissi interni : porte in legno
- Pavimenti e rivestimenti : graniglia e battuto di cls
- Impianto riscaldamento : non presenti
- Impianto sanitario : non presenti
- Impianto gas : non visionabile
- Impianto elettrico : non presenti
- Impianto raffrescamento : non presenti
- Altri impianti : non presenti
- Allaccio fognatura : non presente
- Fonti rinnovabili : non presenti
- Finiture esterne : parzialmente intonaco
- N. totale piani : 3 fuori terra
- Altro :

- Dimensione**
 - Piccola
 - Media
 - Grande

- Caratteri domanda e offerta**
 - Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - 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

- Altro**

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- LOTTO 01/02 -

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima trattasi di un appartamento in un fabbricato a corte, è disposto su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto), vi si accede passando per un locale rustico adiacente, accatastato come laboratorio, che ha accesso da Via san Rocco al civico n. 1. L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

Il subalterno 2, oggetto di stima, è composto da: un soggiorno e una cucina a piano terra, con scala di collegamento al piano primo dove si trovano due locali. Al piano secondo un ampio sottotetto al quale vi si accede dall'esterno.

L'immobile oggetto di stima risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti interni ed esterni, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967 con la completa assenza di impianti ed igienicamente inagibile.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

Identificazione catastale

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | VEROLANUOVA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 203 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 2 |

Confini

- Indicare i confini catastali
- | | |
|---|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | Mapp. 204 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | mapp. 210-213 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | mapp. 204 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. Via San Rocco |

Consistenza

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 30/01/2019 |

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale	m ²	116,10		
Superficie secondarie				
			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	58,05	35	%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____	_____	%

Superficie commerciale

Caratteristiche qualitative

m ²	136,42
----------------	--------



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T-1-2
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni)
- N. servizi 0
 - W.c.
 - Turca
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- 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
 altro
- Raffrescamento
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Se presente indicare se
- Totale
 Parziale: Vetustà (anni)
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Idraulico
- Presente: Vetustà (anni)
 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 fabbricato**
- Minimo
 Medio
 Massimo

- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
- Inquinamento** Non desumibile
 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.
- Atmosferico Assente
 Presente
- Acustico Assente
 Presente
- Elettromagnetico Assente
 Presente
- Ambientale Assente
 Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile** Minimo
 Medio
 Massimo
- Altro**

- LOTTO 02/02 -

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Porzione di edificio con destinazione laboratorio, disposto su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), al quale vi si accede da Via San Rocco al civico n. 1, sia con accesso carraio che pedonale.

L'immobile è sito nella zona sud del Comune di Verolanuova attualmente identificata nel PGT vigente come zona A "Nucleo Antico".

Il subalterno 3 oggetto di stima è composto da un ripostiglio, un bagno ed un ampio locale destinato a laboratorio posto al piano terra, magazzino posto al piano primo a cui vi si accede tramite una scala esterna (attualmente inagibile) posta in lato sud. Al piano secondo un unico locale destinato a soffitta al quale vi si accede solo dall'esterno.

L'unità risulta in uno stato di conservazione scadente, sia per le strutture che per i serramenti, che per i pavimenti ed i rivestimenti. L'immobile denota le caratteristiche dell'epoca costruttiva ante 1967, serramenti in legno e serrande in ferro e pavimenti in battuto di cls, con la completa assenza di impianti ed igienicamente inagibile.

Per quanto sopra l'immobile risulta commerciabile.

Identificazione catastale

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | VEROLANUOVA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Foglio 20 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Particella 203 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 3 |

Confini

Indicare i confini catastali

- | | |
|---|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | Mapp. 203 sub. 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | mapp. 210-213 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | mapp. 204 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | mapp. Via San Rocco |

Consistenza

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |
| | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

- Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 30/01/2019

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 115,97

Superficie secondarie

			Indice mercantile	
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____	_____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	54,36	35	%
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____	_____	%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	25,00	10	%
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	37,52	2	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____	_____	%
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____	_____	%

Superficie commerciale

Caratteristiche qualitative

m² 138,25



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano T-1-2
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni)
- N. servizi 0
 - W.c.
 - Turca
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - Doccia con idromassaggio
 - Vasca
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - Scaldabagno elettrico
 - Vetustà del bagno (anni)

Impianti in dotazione

- Riscaldamento
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- 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
 altro
- Raffrescamento
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Se presente indicare se
- Totale
 Parziale: Vetustà (anni)
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Elettrico
- Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Idraulico
- Presente: Vetustà (anni)
 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 fabbricato**
- Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**
- Minimo
 Medio
 Massimo

- Classe energetica**
- Classe desunta dall'ACE
- 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
- Presente
- Elettromagnetico
- Assente
- Presente
- Ambientale
- Assente
- Presente
- Esposizione prevalente dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Luminosità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Panoramicità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Funzionalità dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Finiture dell'immobile**
- Minimo
- Medio
- Massimo
- Altro**

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

– LOTTO 01/02 –

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 : non desumibile

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: C.E. n. 131/1981
 Permesso di Costruire:
 Denuncia Inizio Attività (DIA):
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
 Altro:
 Pratiche in sanatoria
 Condonò edilizio
 Certificato Abitabilità Presente:
 Assente
 Motivo assenza: non reperito dall'ufficio tecnico

Indicare la documentazione visionata: C.E. n. 131/1981

Fonte documentazione visionata: Comune di Verolanuova

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 27/02/2019

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente
 Adottato
 Convenzione Urbanistica No
 Sì
 Cessioni diritti edificatori No
 Sì se Sì inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Sì se Sì quali:
 Vincoli ambientali No
 Sì se Sì quali:
 Vincoli paesaggistici No
 Sì se Sì quali:

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco 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, in quanto i lavori previsti nella domanda di Concessione Edilizia, autorizzata con verbale n. 13 del 21/09/1982, non sono mai stati ne iniziati ne eseguiti. Gli elaborati presenti nella domanda consolidavano di fatto lo stato edilizia-urbanistico dei fabbricati in oggetto.

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

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Erbusco 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, in quanto i lavori previsti nella domanda di Concessione Edilizia, autorizzata con verbale n. 13 del 21/09/1982, non sono mai stati ne iniziati ne eseguiti. Gli elaborati presenti nella domanda consolidavano di fatto lo stato edilizia-urbanistico dei fabbricati in oggetto.

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

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

Note

3.2 Rispondenza catastale

– LOTTO 01/02 –

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 203

Sub. 2 categoria A/4 classe 3 consistenza 5,5 vani Rendita € 127,82

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>
per visure catastali

Elenco documentazione visionata Visura Catasto Terreni
 Visura Catasto Fabbricati
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento

 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 22/01/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, 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:

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

– LOTTO 02/02 –

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 203

Sub. 3 categoria C/3 classe 2 consistenza 131 mq Rendita € 290,92

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _Ufficio provinciale di Brescia_ Territorio
 Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/>
per visure catastali

Elenco documentazione visionata Visura Catasto Terreni
 Visura Catasto Fabbricati
 Schede catastali
 Elaborato planimetrico di subalternazione
 Elenco immobili
 Estratto mappa
 Tipo Mappale
 Tipo Frazionamento

 Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 22/01/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, 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:

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

3.3 Verifica della titolarità

- LOTTO 01 e 02-

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE
- Notaio : Dott.ssa REBUFFONI ANTONELLA
- Data atto : 03/06/2015
- Repertorio : 47056
- Raccolta : 24245
- Estremi Registrazione : Brescia 2 n. 21673 serie 3T in data 11/06/2015
- Estremi Trascrizione : Brescia n.ri 19554/12823 del 12/06/2015

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : ATTO DI COMPRAVENDITA
- Notaio : Dott.ssa CASINI ALESSANDRA
- Data atto : 20/03/1997
- Repertorio : 7578
- Raccolta : 1217
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

- Quota di proprietà Intera [...omissis...]
 Parte: --/--

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

- Usufrutto No
 Si se Si indicare il nominativo

- Nuda proprietà No
 Si se Si indicare il nominativo

Nota: i nominativi dei soggetti 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
 Si se Si quali:
- Oneri No
 Si se Si quali
- Pesi No
 Si se Si quali
- Gravami No
 Si se Si 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 perché non esiste canone di locazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate:

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

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

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

Gli immobili oggetto di stima risultano liberi da privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che possano limitarne la piena proprietà e la libera disponibilità fatta eccezione per le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Verolanuova in data 01/08/2014 ai n.ri 25854/4455 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia con sede in Verolavecchia;
- Pignoramento Immobiliare in data 20/10/2017 ai n.ri 46552/28269 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Brescia – Società Cooperativa con sede in Brescia;

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 16/01/2019 – Tribunale di Brescia – Giuramento presso il Tribunale di Brescia.
- 22/01/2019– Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richieste Planimetriche ed Estratti Mappe.
- 23/01/2019 e 19/02/2019 – richiesta copie atti
- 23/01/2019 – Comune di Verolanuova – Richiesta Accesso atti amministrativi via pec
- 30/01/2019 – Comune di Verolanuova – Sopralluogo agli immobili.
- 27/02/2019 – Comune di Verolanuova – Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune.
- 27/02/2019 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

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 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 forzata 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 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.

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 n. 3 immobili 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

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.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 203

Sub. 2 categoria A/4 classe 3 consistenza 5,5 vani Rendita € 127,82

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **45.000,00** diconsi euro quarantacinquemila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **31.000,00** diconsi Euro trentunomila/00.

LOTTO 02

Immobile identificato in mappa al Foglio 20 Sezione NCT particella 203

Sub. 3 categoria C/3 classe 2 consistenza 116 mq Rendita € 264,27

Il più probabile **valore intero in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **30.000,00** diconsi Euro trentamila/00.

Il più probabile **valore intero di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **20.000,00** diconsi Euro ventimila/00.

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.

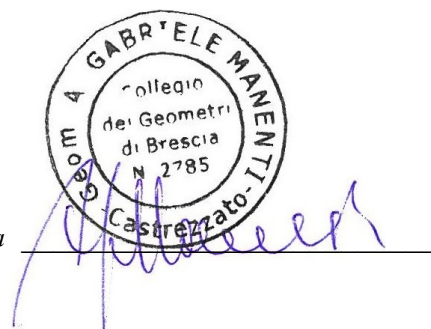
9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Angelo Gabriele Manenti, iscritto all'Albo Geometri nr. 2785, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di 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 di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 27 Febbraio 2019

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
- Elaborati fotografici degli interni e degli esterni
- Atti di provenienza
- Estratto PGT
- Estratto mappa catastale
- Schede catastali
- Visure catastali storiche

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 valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti