

# ***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. 542/2022**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

omissis

Rappresentato dall' Avvocato

omissis

Esecutato:

omissis

Esperto incaricato

omissis

### **Date**

---

Nomina dell'esperto 07/02/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 28/02/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 20/06/2023

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO NR. 1**

Descrizione sintetica appartamento trilocale e servizi con autorimessa

Ubicazione **via Torquato Tasso 13 – Palazzolo (Bs)**

Identificativi catastali : comune censuario di Palazzolo sull'Oglio (Bs)

NCEU Sez. Urb. NCT Foglio 18

- particella 193 - sub 20 - Categoria A/3 - Classe 02 - Vani 5,5 - Rendita € 355,06 - Via Torquato Tasso - piano 1

particella 193 - sub 31 - Categoria C/6 - Classe 02 – Superficie Catastale 14 m<sup>2</sup> - Rendita € 38,32 - Via Torquato Tasso - piano S1

Quota di proprietà omissis

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità dell'immobile nessuna

Più probabile valore in libero mercato € 132.300,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 105.840,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile immobiliare in buono stato di conservazione- buona commerciabilità.

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si

Conformità catastale  Si

Conformità titolarità  Si

## **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___9___
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	___9___
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No		
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No		

## **Indice**

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

## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Analisi atti di causa 1 marzo 2023

Reperimento atto notarile di provenienza 2 marzo 2023

Reperimento visure catastali storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali 28 febbraio 2023

Verifica ipoteche mediante visure conservatoria RRII di Brescia

Verifica conformità edilizia ed urbanistica mediante accesso agli atti presso il Comune di Palazzolo SO 16 marzo 2023

Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare 23 marzo 2023

Verifica delle spese condominiali arretrate 23 marzo 2023

Stesura della presente relazione

## **2. Inquadramento dell'immobile**

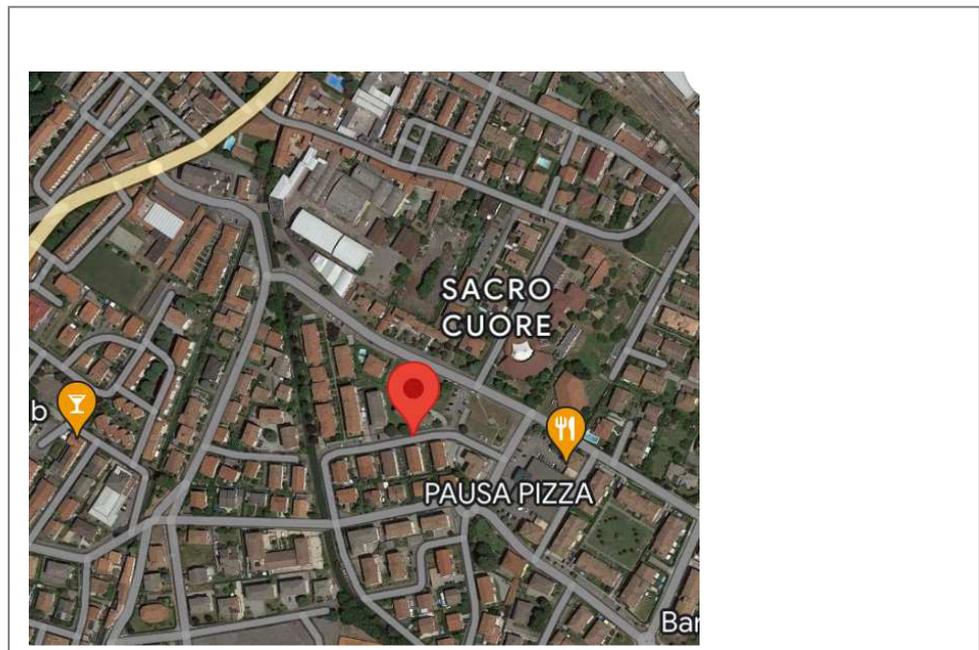
## **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

## Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Palazzolo sull'Oglio (Bs)
- Via/Piazza Torquato Tasso
- Civico n. 13

## Zona periferica

## Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile nelle vicinanze del polo scolastico. **immobile situato in zona periferica del comune**
- Tipologia immobiliare **condominio**
- Tipologia edilizia dei fabbricati **appartamento in condominio**
- Caratteristiche generali dell'immobile **intero immobile in buone condizioni di manutenzione e conservazione**

**Dimensione**                    **condominio su 3 piani fuori terra di n. 9**

### **3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DATO IMMOBILIARE**

##### **Descrizione sintetica dell'immobile staggito :**

Trattasi di un alloggio trilocale con autorimessa in condominio di 9 unità abitative circondato da una zona verde condominiale, in comune con un condominio realizzato unitamente a quello in oggetto; l'area è ben curata e piantumata.

L'autorimessa è posta al piano seminterrato con corsello di manovra a cielo aperto.

L'alloggio è posto al piano rialzato ed è così composto:

corridoio di ingresso che conduce a cucina con balcone, soggiorno con balcone, due camere da letto , un bagno ed un ripostiglio.

L'immobile è stato edificato nel 1972 ed ha subito evidenti migliorie. Attualmente ha pavimentazione in ceramica nel bagno e nella cucina e in parquet nella rimanente parte dell'abitazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, le porte interne sono in legno , alcune tamburate cieche mentre in sala e cucina sono in legno e vetro. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle. Il bagno appare essere stato oggetto di rifacimento.

I balconi hanno pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro.

Sono presenti impianto elettrico , idrosanitario, tv, citofono , di riscaldamento con caloriferi e caldaia a gas autonoma posta su uno dei balconi.

Altezza netta mt. 2,90.

L'autorimessa ha porta basculante in metallo con apertura manuale, pavimento in battuto di cemento, intonaco al rustico; dotata di impianto elettrico. Vi si accede sia dal corsello di manovra che dall'interno del condominio mediante un corridoio che si diparte dall'ingresso del condominio con una porta in metallo.

L'ingresso al condominio avviene da una ampia porta a vetri; il vano scala è ben tenuto. Non vi è ascensore condominiale.

Altezza netta piano seminterrato mt 2,15.

L'intero condominio, l'area verde condominiale e l'alloggio sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Confini**                    **da NE in senso orario**

confini catastali alloggio:

- NordEst affaccio su corsello di manovra
- Sud Est     alloggio altra proprietà
- SudOvest giardino condominiale
- NordOvest vano scala e altro alloggio

confini catastali autorimessa:

- NordEst corsello di manovra
- Sud Est autorimessa altra proprietà
- SudOvest    corridoio di accesso
- NordOvest autorimessa altra proprietà

## Consistenza

- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Data del sopralluogo 23 marzo 2023

Desunto graficamente da: rilievo in loco e confrontato con elaborato grafico atto autorizzativo

**Criterio di misurazione**  SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 87,28

Superficie secondarie

Destinazione Superficie Indice mercantile

Balconi mq6,72 e mq 7,14 m<sup>2</sup> 13,89 30 % mq 4,16

Autorimessa m<sup>2</sup> 14,00 50 % mq 7,00

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> **98,44**



**Arrotondati a MQ 98,00**

### Caratteristiche qualitative

L'alloggio e l'intero condominio pur essendo stati edificati nel 1972 hanno subito nel tempo una adeguata manutenzione e si presentano in buono stato di conservazione .

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato successivo 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Elenco pratiche visionate:

-licenza edilizia n. 4483 in data 26/05/1972 per l'edificazione di n.2 caseggiati per n. 9 alloggi a caseggiato;  
-licenza edilizia in variante n. 6419/73 in data 13/08/1973 per diverso posizionamento edifici;  
-licenza edilizia in variante n. 9466/73 in data 28/03/1973 per modifica della sagome di uno dei due immobili;  
- abitabilità rilasciata in data 13/06/1975 n. 10886/74;  
CILAS superbonus n. 528/22 .

Fonte documentazione visionata ufficio tecnico Comune di Palazzolo SO (Bs)

Data verifica urbanistica 17/03/23

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico PGT vigente

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici no

Vincoli ambientali no

Vincoli paesaggistici no

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch omissis , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo SO (Bs) 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.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 18 Sezione NCEU particella 193

- Sub. 20 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 Rendita € 355,06
- Sub. 31 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 14 Rendita € 38,32

Elenco documentazione visionata          planimetrie catastali

Data verifica catastale 28/02/23

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto arch.omissis , 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’immobile

### **4.3 Verifica della titolarità**

#### **Inquadramento della titolarità**

##### **Titolo di provenienza**

- Quota di proprietà    ½ ciascuno di    piena proprietà
- Usufrutto    no
- Nuda proprietà          no

##### **Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- Libero
- Occupato                  dagli esecutati

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

Il condominio ha in previsione la realizzazione delle opere di efficientamento energetico (bonus 110%). Al momento è stata presentata la CILAS. Esiste il verbale di approvazione della pratica 110%, attualmente è sospesa per mancanza di acquisto dei crediti da parte dell'impresa. Nell'ipotesi che le opere vengano eseguite con cessione del credito ai condomini resterà da versare la quota del 10% del costo dell'operazione. Relativamente all'alloggio in oggetto la quota parte potrebbe essere pari ad €8.605,63 .  
Le spese condominiali arretrate ammontano ad €1.427,35 e quelle di gestione 2023 sono pari ad €. 833,33.

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

IPOTECA VOLONTARIA nomissis

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. omissis

## 7. Analisi estimativa

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Vanno versate le quote del 110%

### 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. 2 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

## 8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Sezione NCEU particella 193

- Sub. 20 categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 Rendita € 355,06
- Sub. 31 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 14 Rendita € 38,32

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **132.300,00** diconsì Euro centotrentaduemilatrecento/00 (**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 € **105.840,00** diconsì Euro centocinquemilaottocentoquaranta/00(**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali corsello di manovra, atrio ingresso e vano scala, corridoio di accesso alle autorimesse e giardino condominiale.

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: arch. omissis

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.

*Timbro e firma*

Data rapporto valutazione: 05/04/2023

## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Atto di provenienza
5. Titoli autorizzativi
6. Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)
7. Estratto mappa catastale
8. Schede catastali
9. Visure storiche catastali
10. Ispezioni telematiche
11. Eventuali spese condominiali arretrate

