

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

**Esecuzione Immobiliare n. 540/2014**

Giudice Delegato: Dott. G. Sabbadini - TRIBUNALE DI BRESCIA

ANAGRAFICA :

Creditore precedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Rappresentato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esperto Incaricato:

**Orlandi Geom. Ruggero**

P.zza del Comune n. 3

25080 Prevalle (BS)

C.F. RLNRGR52L29H650C

Tel./Fax 030603571

E-Mail: [orlandi.ruggero@libero.it](mailto:orlandi.ruggero@libero.it)

Pec: [ruggero.orlandi@geopec.it](mailto:ruggero.orlandi@geopec.it)

Iscritto al Collegio Geometri e Geometri laureati  
della prov. di Brescia al n. 3060.



**Date:**

Nomina dell'esperto	10.11.2014
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04.12.2014
Data della consegna del rapporto di valutazione	03.03.2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	15.04.2015

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO 1)**

Descrizione sintetica:	Abitazione a piano terra e primo piano in fabbricato residenziale bifamiliare.
Ubicazione:	Comune di Pontoglio – Via Trento n. 12
Identificativi catastali:	Abitazione: Fg. 3 m.le 107 sub. 4 Box: Fg. 3 m.le 107 sub. 3
Quota di proprietà:	██████████ – Proprietà 1/2
Diritto di proprietà:	Piena Proprietà
Divisibilità dell'immobile:	Nessuna
Più probabile valore in libero mercato:	€ 80.000 (ottantamila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 64.000 (sessantaquattromila/00)

**LOTTO 2)**

Descrizione sintetica:	Abitazione a piano terra e primo piano in fabbricato residenziale bifamiliare.
Ubicazione:	Comune di Pontoglio – Via Repubblica n. 2
Identificativi catastali:	Abitazione: Fg.3 m.le 107 sub. 6

Box: Fg.3 m.le 107 sub. 5

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX - Proprietà 1/2

Diritto di proprietà: Piena Proprietà

Divisibilità dell'immobile: Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 85.000 (ottantacinquemila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 68.000 (sessantottomila/00)

**LOTTO 3)**

Descrizione sintetica: Abitazione a piano terra e primo piano in fabbricato residenziale bifamiliare.

Ubicazione: Comune di Pontoglio – Via Repubblica n. 4

Identificativi catastali: Abitazione: Fg.3 m.le 107 sub. 8

Box: Fg.3 m.le 107 sub. 7

Quota di proprietà: XXXXXXXXXX - Proprietà 1/2

Diritto di proprietà: Piena Proprietà

Divisibilità dell'immobile: Nessuna

Più probabile valore in libero mercato: € 85.000 (ottantacinquemila/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € 68.000 (sessantottomila/00)

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_



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

**Immobile occupato**

No  Si vedi punto 6

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 5

**Limitazioni**

Assunzioni limitative

No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative

No  Si vedi punto 6

**1. FASI – ACCERTAMENTI – DATE DELLE INDAGINI**

– Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto previo atto formale di incarico e giuramento del 04.12.2014, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si precisa quanto segue:

- 1) Comunicazione data sopralluogo per inizio operazioni peritali, con Raccomandata A.R. in data 13.12.2014 ad esecutata e P.C. all'Avvocato di parte procedente.
- 2) 23.12.2014 sopralluogo sul posto per operazioni peritali con la presenza dell'esecutata.
- 3) Accessi in Comune di Pontoglio per verifiche titoli abilitativi in data 23.12.2014 e in data 26.01.2015.
- 4) Accesso all'Agenzia delle Entrate di Chiari (BS) per rilascio di copia Successione in data 26.01.2015 previo richiesta via Mail in data 31.12.2014.
- 5) 03.03.2015 deposito perizia e allegati per via telematica in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

**2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

**LOTTO 1) – LOTTO 2) - LOTTO 3)**

- Provincia: Brescia

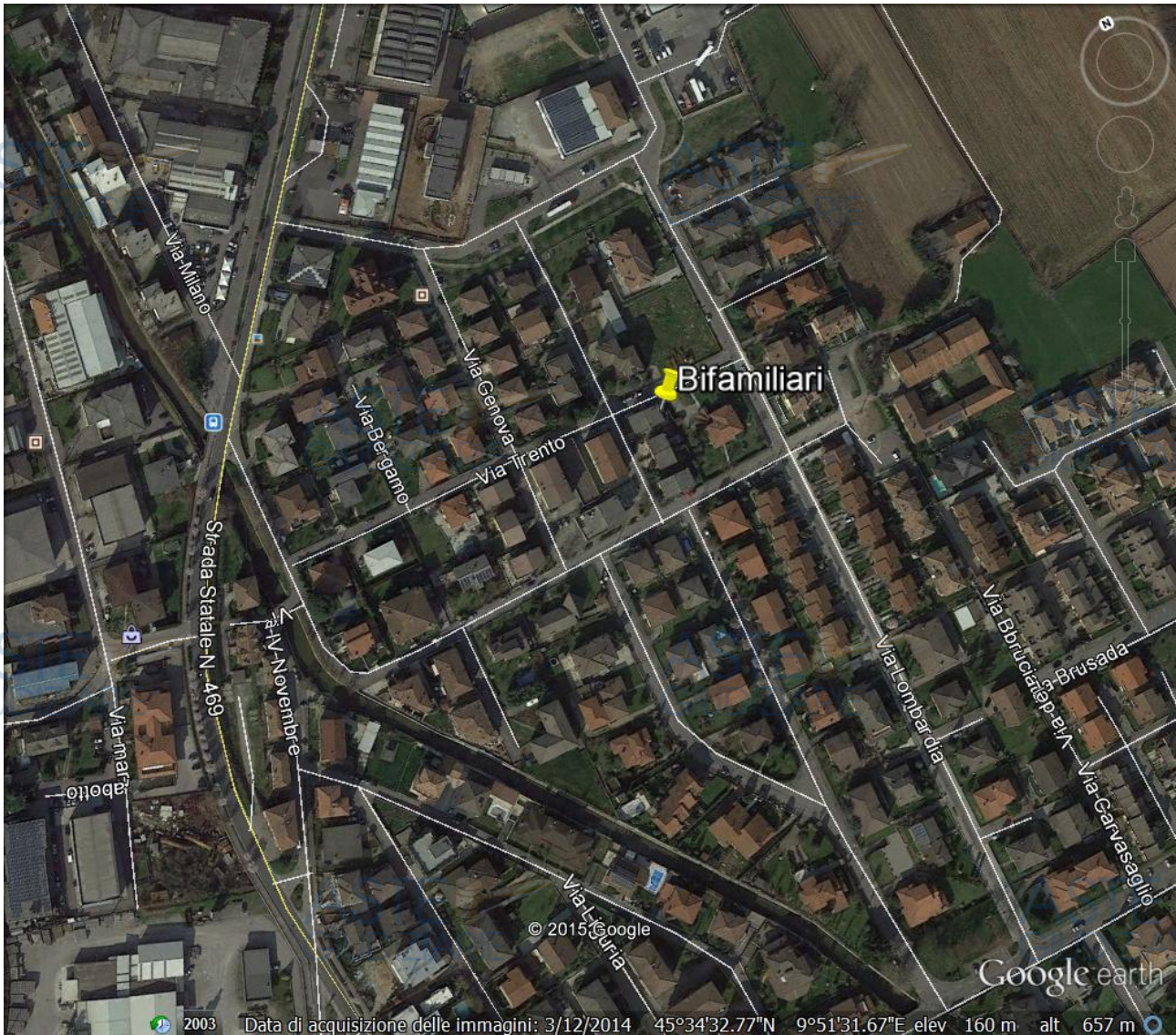


- Comune: Pontoglio

- Via/Piazza: Via Trento n. 12 – Via Repubblica n. 2 – Via Repubblica n. 4

- Ambito Residenziale prevalentemente consolidato

## Mappa geografica



*Carta geografica/vista dall'alto desunta da Google Earth.*

**Destinazione urbanistica dell'immobile: dal P.G.T. in vigore appartiene al seguente Ambito Territoriale "Rc-Residenziale prevalente Consolidato".**

**I Fabbricati di cui ai LOTTI 1 - 2 - 3, dal P.G.T. in vigore, ricadono in ZONA DI RISPETTO e VINCOLATA per quanto riguarda la realizzazione di POZZI, ed in generale per CAPTAZIONE di acque sotterranee. Ai sensi del D.g.r. 10.04.2003 n. 7/12693.**

*(Allegato 2 e 5)*

**- Tipologia immobiliare: edificio a schiera bifamiliare**

Tipologia edilizia dei fabbricati: Edificio residenziale multipiano

- Tipologia edilizia unità immobiliari: Abitazioni

- Caratteristiche generali dell'immobile :

- Strutture in elevazione e perimetrali in muratura
- Solai in laterocemento
- copertura in muricci e tavelloni
- divisori interni tra unità in laterizio e intonaco
- infissi interni ed esterni in legno basso emissivo
- pavimenti in graniglia/pezzame marmette/caldana cls e rivestimenti in ceramica
- impianto di riscaldamento tipo economico
- impianto idrosanitario tipo economico
- impianto elettrico tipo economico
- impianto di climatizzazione non presente
- allacci fognatura presenti
- fonti rinnovabili non presenti
- finiture esterne al civile

- Caratteri:

- Domanda: privati per acquisto prima casa
- Offerta: imprese edili che investono
- Forma di mercato: Oligopolio
- Filtering: Assente
- Fase del mercato immobiliare: Contrazione

**3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO  
PER LOTTO 1) – LOTTO 2) – LOTTO 3)**

**Descrizione:**

Unità immobiliari a civile costruzione in modesta palazzina residenziale bifamiliare, con accettabili condizioni di conservazione e discrete finiture esterne; riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori a parete in ghisa.

**Consistenza:**

Abitazione composta Piano terra comprendente box, cucina, piccola cottura e cortile esclusivo; a piano primo trovasi zona notte comprendente disimpegno, due camere matrimoniali, cameretta e unico bagno.

**Superficie utile abitazione P.T./P.I° mq. circa 78,00**

**Superficie utile Box mq. circa 16,50**

**LOTTO 1)****Confini:****N - Via Trento****O - Via Repubblica****S - stessa ditta: m.le 107 sub.6****E - altra ditta: m.le 199****Accesso ingressi da Via Trento****LOTTO 2)****Confini:****N - stessa ditta: m.le 107 sub. 6****O - Via Repubblica****S - altra ditta: m.le 482****E - altra ditta: m.le 199****Accesso ingressi da Via Repubblica****LOTTO 3)****Confini:****N - stessa ditta: m.le 107 sub. 4****O - Via Repubblica****S - altra ditta: m.le 6****E - altra ditta: m.le 199****Accesso ingressi da Via Repubblica****Consistenza:**

- Rilievo diretto in loco all'esterno e interno
- Collaboatore: ██████████
- Data del sopralluogo: ore 9,00 del 23.12.2014
- Desunto graficamente da planimetria catastale (atto autorizzativo)

**Criterio di misurazione : S.E.L.- Superficie esterna lorda:****Calcolo superfici di proprietà LOTTO 1)**

- <b>Superficie principale commerciale</b>	<b>m<sup>2</sup> 106,04</b>
--	-----------------------------

**SUPERFICI SECONDARIE :**

a) Portichetto + Loggiato	m2	9,20 x 0,40	=	m2	3,68
b) Autorimessa	m2	19,50 x 0,50	=	m2	9,75
c) Corte esclusiva	m2	105,00 x 0,10	=	m2	10,50

<b>Superficie Complessiva Commerciale</b>	<b>m2</b>	<b>129,97</b>
---	-----------	---------------

### Calcolo superfici di proprietà - LOTTO 2)

- Superficie principale commerciale **m<sup>2</sup> 106,04**

#### SUPERFICI SECONDARIE :

a) Portichetto + Loggiato	m <sup>2</sup> 9,20 x 0,40	=	m <sup>2</sup> 3,68
b) Autorimessa	m <sup>2</sup> 19,50 x 0,50	=	m <sup>2</sup> 9,75
c) Corte esclusiva	m <sup>2</sup> 185,00 x 0,10	=	m <sup>2</sup> 18,50

**Superficie Complessiva Commerciale** **m<sup>2</sup> 137,97**

### Calcolo superfici di proprietà - LOTTO 3)

- Superficie principale commerciale **m<sup>2</sup> 106,04**

#### SUPERFICI SECONDARIE :

a) Portichetto + Loggiato	m <sup>2</sup> 9,20 x 0,40	=	m <sup>2</sup> 3,68
b) Autorimessa	m <sup>2</sup> 19,50 x 0,50	=	m <sup>2</sup> 9,75
c) Corte esclusiva	m <sup>2</sup> 185,00 x 0,10	=	m <sup>2</sup> 18,50

**Superficie Complessiva Commerciale** **m<sup>2</sup> 137,97**

#### Caratteristiche qualitative degli edifici:

- anno di costruzione	1970
- livello di piano	primo
- numero piani	due
- numero vani utili	quattro
- numero servizi	uno
- tipo finiture	economiche
- inquinamento atmosferico	assente
- inquinamento acustico	assente

- inquinamento elettromagnetico assente
- prospicienza edificio buona
- prospicienza immobile buona
- esposizione scarsa
- panoramicità scarsa
- luminosità buona
- funzionalità presente

#### 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

##### **Legittimità edilizia – urbanistica** (Allegato 6)

Fabbricato successivo alla data 01.09.1967  
Edifici costruiti negli anni 1970/'71

Titoli autorizzativi visionati:

##### a) Bifamiliare in Via Trento – abitazione m.le 107 sub. 3/4 ( LOTTO 1 )

- Licenza di Costruzione n. 937 del 23.05.1970
- Autorizzazione all'Abitabilità in data 13.06.1973

##### b) Bifamiliare in Via Repubblica – abitazioni m.le 107 sub. 5/6 e sub. 7/8 (LOTTO 2 – 3 )

- Licenza di Costruzione n. 936 del 23.05.1970
- Autorizzazione all'Abitabilità in data 13.06.1973

Documentazione esaminata con estrazione copie presso Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio in data 26.01.2015.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo/Geometri e Geometri laureati al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontoglio 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.

**5. RISPONDEZZA CATASTALE** (Allegato 1, 3 e 4)

**LOTTO 1) Via Trento n. 12**

**Immobile identificato in mappa al**

**Foglio 3 Sezione NCT particella 107**

- Sub. 4 categoria A/3 classe 3 consistenza Vani5 Rendita € 271,14
- Sub. 3 categoria C/6 classe 2 consistenza m2 17 Rendita € 27,22

**LOTTO 2) Via Repubblica n. 2**

**Immobile identificato in mappa al**

**Foglio 3 Sezione NCT particella 107**

- Sub. 6 categoria A/3 classe 3 consistenza Vani5 Rendita € 271,14
- Sub. 5 categoria C/6 classe 2 consistenza m2 17 Rendita € 27,22

**LOTTO 3) Via Repubblica n. 4**

**Immobile identificato in mappa al**

**Foglio 3 Sezione NCT particella 107**

- Sub. 8 categoria A/3 classe 3 consistenza Vani5 Rendita € 271,14
- Sub. 7 categoria C/6 classe 2 consistenza m2 17 Rendita € 27,22

**NOTA: i mappali 108 – 475 – 479 riferiti ai Lotti 2/3 sono indicativi solo per il Catasto Terreni per aree di enti urbani e promiscui.**

- Elenco documentazione visionata:

- 1) Visure catastali aggiornate all'urbano (data verifica catastale: 26.01.2015)
- 2) Certificazione Notarile

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n. 3060, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle 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 degli immobili

### **6. VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

**Inquadramento della titolarità**

**Titolo di provenienza (*Allegato 7*):**

**DICHIARAZIONE SUCCESSIONE LEGITTIMA** in morte di [REDACTED] in data 26.05.2007 registrata all'U.R. di Chiari (BS) con denuncia n. 16295.1/2008 del 09.06.2007 in atti dal 16.06.2008 (prot. BS0251140) – Volume 441 n. 83.

**Quota di piena proprietà 1/2 (indiviso) per** [REDACTED]

**Condizioni limitanti:**

- 1) **IPOTECA VLONTARIA** iscritta presso l'ufficio del Territorio di Brescia in data 18.07.2008 ai nn. 33660/7807 in forza di atto di mutuo a Rogito Notaio [REDACTED] del 10.07.2008 rep. n. 2472/1230 e a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
- 2) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** Trascritto presso l'ufficio del Territorio di Brescia in data 19.05.2014 ai nn. 15713/10620, in forza di Verbale di pignoramento in data 28.04.2014 n. 6090 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

**Stato di possesso dei beni alla data della valutazione (Allegato 8):**

Il sottoscritto ha accertato che gli immobili attualmente sono occupati mediante regolare Contratto di Locazione Abitativa nelle seguenti modalità per ogni unità:

**LOTTO 1)**

- **Abitazione/box Via Trento n. 12 - m.le 107 sub. 3/4**
- **Contratto sottoscritto in data 11.06.2009 con scadenza in data 11.06.2017**
- **Contratto di locazione stipulato prima dell'atto di Pignoramento.**

**LOTTO 2)**

- **Abitazione/box Via Repubblica n. 2 - m.le 107 sub. 5/6**
- **Contratto sottoscritto in data 01.05.2014 con scadenza in data 30.04.2018**
- **Contratto di locazione stipulato dopo il deposito dell'atto di Pignoramento (14.04.2014)**

**LOTTO 3)**

- **Abitazione/box Via Repubblica n. 4 - m.le 107 sub. 7/8**
- **Contratto sottoscritto in data 08.07.2009 con scadenza in data 08.07.2017**
- **Contratto di locazione stipulato prima dell'atto di Pignoramento.**

**7. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non si sono rilevati formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.

**8. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non si sono rilevati formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

## 9. ANALISI ESTIMATIVA

Il C.T.U. visti gli immobili nel suo complesso, lo stato di conservazione, il grado di finiture esterne, considerato il contesto urbanistico all'interno del centro storico, ai servizi disponibili, alla viabilità, ecc., ha tenuto conto nella determinazione dei valori dello scopo di stima secondo gli standard internazionali di valutazione, il codice di tecnoborsa e le linee guida ABI, in situazione di libero mercato e di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizioni creditizie.

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_Highest and best use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed eventuali valori di trasformazione.

Dal momento che trattasi di abitazioni di piccole dimensioni in palazzine residenziali non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dall'abitativo.

### 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. \_\_\_\_\_ 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

■ ALTRO: INFORMAZIONI RACCOLTE PRESSO AGENZIE ED OPERATORI IMMOBILIARI DELLA ZONA

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

### – ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Nel periodo di riferimento (aprile - ottobre 2014) viene confermato tendenzialmente l'andamento del mercato del semestre precedente, nonché l'andamento dei valori rilevati, che si segnala quindi stazionario, favorendo di conseguenza le transazioni da parte di potenziali investitori/acquirenti.

Il mercato sta dando qualche segnale positivo, risulta tendenzialmente in leggero aumento in termini di numero di compravendite rispetto al semestre precedente.

La proroga delle detrazioni fiscali sia per ristrutturazioni che per il risparmio energetico, costituiscono un significativo incentivo del comparto immobiliare.

## 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE E RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte, assunti i valori di beni simili per il Comune di Pontoglio da varie agenzie ed operatori immobiliari in zona, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili sopra descritti e della superficie lorda, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di:

**€ 160.000 (centosessantamila/00) per l'intero**

**e di € 80.000 (ottantamila/00) Quota di 1/2 per il Lotto 1)**

**€ 170.000 (centosettantamila/00) per l'intero**

**e di € 85.000 (ottantamila/00) Quota di 1/2 per il Lotto 2)**

**€ 170.000 (centosettantamila/00) per l'intero**

**e di € 85.000 (ottantamila/00) Quota di 1/2 per il Lotto 3)**

mentre il più probabile valore di mercato dell'immobile staggito in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive di beni in garanzia di esposizione creditizia, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere senza un appropriato periodo di marketing, sempre secondo gli standard internazionali di valutazione, tenendo conto di tutte le assunzioni e condizioni limitative, invece è di :

**€ 64.000 (sessantaquattromila/00) per il Lotto 1)**

**€ 68.000 (sessantottomila/00) per il Lotto 2)**

**€ 68.000 (sessantottomila/00) per il Lotto 3)**

## 11. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

**Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale, Orlandi Geom. Ruggero, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della prov. di Brescia al n. 3060,**

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.

**Prevalle, 03.03.2015**

A circular professional stamp of the Collegio Geometri Brescia n. 3060, with the name 'Geom. RUGGERO ORLANDI' and 'PREVALLE' around the perimeter. A blue ink signature is written over the stamp.

## **12. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Allegato 1 – Estratto mappa

Allegato 2 – Stralcio Piano di Governo del Territorio (PGT) in vigore nel Comune di Pontoglio e Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Allegato 3 – Planimetrie catastali

Allegato 4 – Visure storiche catastali

Allegato 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Pontoglio

Allegato 6 – Licenze di costruzione ed autorizzazioni all'abitabilità

Allegato 7 – Titolo di provenienza

Allegato 8 – Contratti di locazione

Allegato 9 – Rilievo fotografico

