

# ***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. 835/2019**

Il G.O.T. delegato:

***DOTT.SSA LIANA ZACCARA***

Il G.O.P. delegato:

***DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI***

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

Esperto incaricato:

***ARCHITETTO JELENA PAJOVIC***

Via Martinengo Cesaresco, 31/G, Brescia

C.F. PJVJLN69A56Z118Z

tel: 340 3437236 Fax: 030 302492

mail: [arch.pajovic@gmail.com](mailto:arch.pajovic@gmail.com)

pec: [jelena.pajovic@archiworldpec.it](mailto:jelena.pajovic@archiworldpec.it)

Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della  
Provincia di Brescia al n° 2189



## **Date**

**Nomina dell'esperto:** 27/02/2019

**Conferimento d'incarico di stima e giuramento:** 10/03/2020

**Data della consegna del rapporto di valutazione:** 30/06/2020

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita:** 06/11/2020

## **Identificazione del lotto**

**Ubicazione:** Roncadelle (Bs), via Tien An Men, 19

### **Identificativi catastali:**

Catasto dei Fabbricati, sezione NCT, foglio 17:

mapp. 168, sub 23, cat. A/2, classe 5, consistenza 3 vani, sup. catastale totale mq 67, escluse aree scoperte mq 57, rendita euro 278,89

I beni comuni non censibili:

mapp. 168, sub 158 (scala);

mapp. 168, sub 160 (portico/passaggio);

mapp. 168, sub 161 (terrazza);

mapp. 168, sub 166 (vano contattori).

**Quota di proprietà:** proprietà 1/1,

**Diritto di proprietà:** a seguito di Atto di Compravendita in data 03/12/2002 n. 82855/34543 di repertorio Notaio Adriano Metelli trascritto a Brescia in data 14/12/2002 ai n. 55882/35913

**Divisibilità dell'immobile:** no

## **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	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	11
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	11
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	11
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	

**Fasi - accertamenti e date delle indagini**

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 08/06/2020 nonché sulla base delle ispezioni e degli accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso il sito dell'Ufficio del Territorio di Brescia.

La documentazione reperita presso i suddetti siti è qui allegata a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali e gli allegati.

**1. Inquadramento dell'immobile**

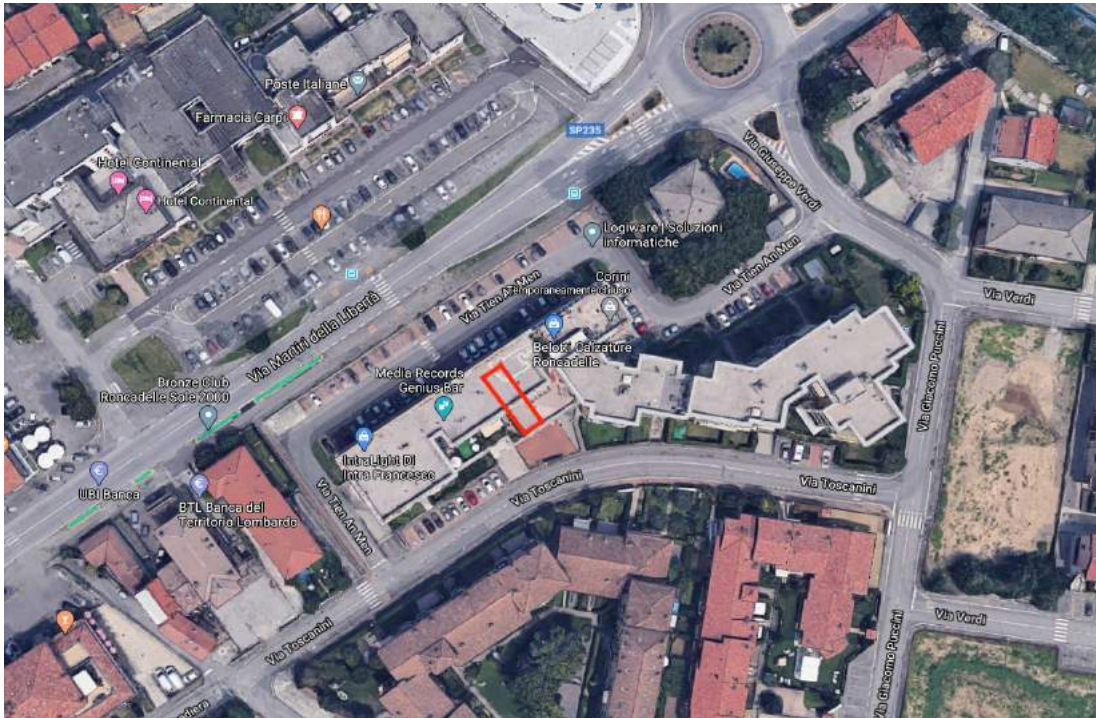
**Localizzazione**

Provincia di Brescia, Comune di Roncadelle, via Tien An Men, 19

**Mappa geografica** (fonte: google maps)







- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** RC2 – Ambito residenziale consolidato, regolato dalle Norme tecniche di attuazione, art. 38;

architetto jelena pajovic – brescia, via m. cesaresco, 31/G  
tel e fax 030 302492 – cell. +39 3403437236  
mail: arch.pajovic@gmail.com



- **Tipologia immobiliare:** classe A/2; abitazione di tipo civile;
- **Tipologia edilizia del fabbricato:** fabbricato in linea con destinazione prevalente residenziale;
- **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare:** appartamento composto da due vani, un bagno ed una grande terrazza ma privo di cantina e di autorimessa;

## 1. Caratteristiche generali dell'immobile:

### Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: Struttura intelaiata in cemento armato;
Solai	: Solaio in latero cemento e travi;
Copertura	: Tetto piano non praticabile, solaio in latero cemento e il cornicione di gronda in c.a.;
Murature perimetrali	: Tamponamenti in laterizio;
Coibentazioni/Isolamenti	: Muro esterno "sandwich": laterizio di cm 8, intercapedine con pannello di lana di vetro cm 4, laterizio cm 12;
Divisori tra unità	: Muratura in laterizio;
Infissi esterni	: In legno con vetrocamera e tapparelle in PVC;
Infissi interni	: Porte cieche tamburate;
Pavimenti e rivestimenti	: Ceramica;
Impianto riscaldamento	: Autonomo con caldaia a gas, caloriferi in ghisa;
Impianto sanitario	: Autonomo con boiler elettrico;
Impianto gas	: Presente;
Impianto elettrico	: Presente;
Impianto climatizzazione	: Assente;
Allaccio fognatura	: Fognatura comunale;
Fonti rinnovabili	: Assente;
Finiture esterne	: Intonaco civile color giallo pastello, pilastri e cornicione lavorato in rilievo color calcestruzzo;
Numero totale piani	: Tre piani fuori terra e un piano interrato.

2. **Dimensione** : **Piccola**



**3. Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente : Privato / Società

Lato venditore : Privato / Società

**4. Forma di mercato : Concorrenza monopolistica ristretta**

**5. Filtering : Assente**

**6. Fase del mercato immobiliare : Contrazione tendente alla recessione**

**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

**Descrizione sintetica dell'immobile:**

Il territorio di Roncadelle si trova a circa km 7 dal centro di Brescia, nella prima periferia. Per questa peculiarità qualsiasi servizio non presente sul territorio comunale, è facilmente raggiungibile nella cerchia cittadina.

Trattasi di un immobile residenziale appartenente ad un corposo condominio costruito nel 2002 dove sono ricavate 72 unità immobiliari divise in tre corpi di altezze variabili; da 3 a 5 piani fuori terra. Al piano interrato sono collocate le cantine e parcheggi dei quali UIU non è dotata. Al piano terra sono collocati vari negozi a servizio delle residenze. Antistante la zona commerciale è stato realizzato un porticato ed un parcheggio pubblico (comodo per la UIU in questione in quanto priva di parcheggio privato o autorimessa) che separa il condominio dalla strada provinciale n. 235. La palazzina per le sue finiture esterne composte da intonaco color pastello, i pilastri in rilievo, il cornicione di gronda in cemento lavorato in rilievo mostra la ricercatezza architettonica del progettista.

Alla UIU si accede tramite il portico ed una bussola in vetro che conduce al vano scala. Le scale sono rivestite in marmo "Botticino". L'immobile si trova al primo dei due piani, pertanto il fatto che l'ascensore non esista è relativamente penalizzante. Ad ogni piano percorrendo la scala si accede ad una terrazza che distribuisce gli ingressi nelle 4 UIU poste ad ciascun piano.

L'alloggio è composto da una zona giorno di circa mq 27,10 netti con angolo cucina e una zona notte costituita da un disimpegno di circa mq 2,14 netti, una camera da letto di mq 14,90 netti ed un bagno di circa mq 5,50 netti. Dalla camera da letto si accede ad un'ampia terrazza di circa mq 50. L'altezza di tutti vani è m 2,70.

L'orientamento dell'immobile è su due lati: nord-ovest per la zona giorno e sud-est per la zona notte. La terrazza posizionata sul lato sud-est è ampia e delimitata con delle fioriere in cemento da ambo i lati confinanti. Il pavimento è coperto con lastre in cemento.

I pavimenti sono rivestiti di ceramica color miele posata in diagonale. Il bagno è rivestito di ceramica anche sulle pareti fino all'altezza di m 2,00 ed è dotato di un lavabo, un water, un bidet ed una vasca.

I serramenti esterni sono in legno con la camera d'aria. Quelli affacciati alla terrazza (lato sud – est) non avendo lo sbalzo della soletta superiore importante come protezione, sono danneggiati e richiedono manutenzione. I davanzali e gli stipiti delle aperture esterne sono rivestite con il marmo "Botticino" di dimensioni importanti (cm 15x3) che dona importanza all'aspetto complessivo. Le tapparelle sono in PVC. Le porte interne sono a battente in legno tamburato color noce. Il portoncino d'ingresso è blindato.



L'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia a gas e termosifoni in ghisa presenti in tutte le stanze. La caldaia è alloggiata nella parete nord-ovest nella apposita nicchia ispezionabile dalla terrazza.

L'acqua calda è prodotta dal boiler elettrico alloggiato nel bagno. La cottura è a gas: sulla facciata nord-ovest sono presenti due fori di presa d'aria.

Non esiste l'aria condizionata. L'impianto elettrico è adeguato alle leggi in materia degli anni di cui alla formazione delle U.I.U.

Il fabbricato è allacciato all'acquedotto, alla fognatura oltre che alla rete del gas comunale. Il vano contatori per la energia elettrica è collocato nel passaggio al piano terra (sub. 160); quello dell'acqua e del gas si trova sulla via Toscanini (sub 166).

Le condizioni generali dell'alloggio richiederebbero manutenzione. Le finiture sono semplici e conformi agli anni della costruzione.

**Identificazione catastale:**

Comune censuario: Roncadelle (Bs);  
Catasto: Fabbricati;  
Identificativi : Sezione **NCT**, foglio **17**, mappale **168**, subalterno **23**;  
Classamento: Categoria **A/2** abitazione di tipo civile, classe **5**, consistenza **3 vani**, rendita **€ 278,89**  
Confini catastali: Nord-est sub 22; sud-est sub 18 e sub 146; sud-ovest sub 24; nord-ovest sub 161 e sub 158

**Consistenza:**

Rilievo: **Interno / diretto in loco**  
Data del sopralluogo: **08/06/2020 h. 11:00**  
Criterio di misurazione: **SEL – Superficie Esterna Lorda**

**Calcolo superfici di proprietà:**

<i>tipologia</i>	<i>superficie esterna lorda (mq)</i>	<i>coefficiente %</i>	<i>superficie commerciale totale (mq)</i>
appartamento	56,00	100%	56,00
terrazza	50,00	30% fino al mq 25 10% parte restante	10,00

**Superficie commerciale complessiva fabbricato mq 66,00**



**- Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:**

*Descrizione sintetica*

Livello di piano : Appartamento al 1 piano;

Ascensore : Assente;





Numero servizi	: 1, dotato di vasca, lavandino, water e bidet - vetustà 18 anni
Murature perimetrali	: Tamponamenti in laterizio;
Impianti in dotazione	: <i>Riscaldamento</i> - autonomo a gas metano - vetustà 18 anni <i>Condizionamento</i> – assente <i>Solare termico</i> – assente <i>Elettrico</i> – presente – vetustà 18 anni <i>Idrraulico</i> – presente – vetustà 18 anni <i>Antifurto</i> – assente <i>Fotovoltaico</i> – assente <i>Geotermico</i> – assente <i>Domotica</i> – assente;
Manutenzione fabbricato	: Medio;
Manutenzione UIU	: Minimo;
Classe energetica	: Assente (esiste Relazione tecnica L. 10/91 art. 28);
Inquinamento	: <i>Atmosferico</i> – presente (vicinanza autostrada – circa m 160 e più in generale Brescia); <i>Acustico</i> – presente (presumibilmente); <i>Elettromagnetico</i> – Assente (presumibilmente); <i>Ambientale</i> – Assente (presumibilmente);
Esposizione prevalente	: Medio;
Luminosità dell'immobile	: Medio;
Panoramicità dell'immobile	: Medio (affaccia sulla sp 235 e sul quartiere residenziale);
Funzionalità dell'immobile	: Massimo;
Finiture dell'immobile	: Medio (necessita di qualche manutenzione);

### **3. *Audit documentale e due diligence***

#### **3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

##### **Anno di costruzione e titoli autorizzativi:**

Il fabbricato è successivo al 01/09/1967

1. Concessione edilizia per opere di urbanizzazione n. 82/99 in data 17/12/1999;
2. Concessione edilizia per costruzione di nuovo complesso residenziale/commerciale in data 06/12/2000 n. 37/00;

architetto *jelena pajovic* – brescia, via m. cesaresco, 31/G  
tel e fax 030 302492 – cell. +39 3403437236  
mail: *arch.pajovic@gmail.com*





3. Licenza d'uso in data 04/09/2002 n. 23/02;

**Nota bene:** A causa del Covid 19 ovvero all'impossibilità ad accedere agli uffici comunali, la documentazione esaminata è stata fornita in via telematica in data 12/06/2020 da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Roncadelle.

**Situazione urbanistica:**

Strumento urbanistico: **P.G.T. vigente** adottato con delibera del C.C. n. 8 in data 09/02/2010 e approvato con delibera del C.C. n° 67 del 16/10/2010 classifica mappale 168 del foglio 17 come **zona RC2 "Ambito residenziale consolidato"** regolamentato **dall'art. 38 delle NTA.**

Convenzione urbanistica: **Convenzione con il Comune di Roncadelle** per il piano attuativo di lottizzazione denominato "Mella" in data 17/11/1999 n. 74929/30803 repertorio notaio A. Metelli, registrato a Brescia il 23/11/1999 al n. 6474, trascritto a Brescia il 29/11/1999 ai 44000/27735.

**Limitazioni urbanistiche:**

Vincoli urbanistici: no  
Vincoli ambientali: no  
Vincoli paesaggistici: no

### 3.2 Rispondenza catastale

**Identificativi catastali**

Comune censuario: Roncadelle (Bs)  
Catasto: Fabbricati  
Identificativo: Sezione NCT – foglio 17 – mappale 168 – subalterno 23  
Ubicazione: via Tien An Men, 19 – Roncadelle (Bs)

**Documentazione:** Da siti web – Agenzia delle Entrate - SIS.TER

**Elenco documentazione visionata:** Visura storica catasto fabbricati  
Scheda catastale  
Elaborato planimetrico  
Elenco subalterni

**Data verifica catastale:** 28/05/2020

### 3.3 Verifica della titolarità

**Titoli di provenienza**

Titolo di provenienza in capo a Piotti Alessandro (proprietà 1/1), nato a Brescia il 19/04/1965 C.F. PTTL5N65D19B1570

– Venditore:

– Acquirente:



- Tipo di atto: Atto notarile pubblico - Compravendita
- Notaio: Adriano Metelli
- Data atto: 03 dicembre 2002
- Repertorio: n. 82855/34543
- Estremi trascrizione: nn. 55882/35913 il 14 dicembre 2002

Titolo di provenienza in capo a SOPRIM S.r.L. (piena proprietà), con sede in Roncadelle (Bs) P.IVA 03157200175

– Venditore:

- Acquirente:
- Tipo di atto: Atto notarile pubblico - Compravendita
- Notaio: Dario Ambrosini
- Data atto: 25 maggio 1992
- Repertorio: n. 60541/10926
- Estremi registrazione: n. 2376 il 12 giugno 1992
- Estremi trascrizione: nn. 18085/12153 il 19 giugno 1992

**Quota di proprietà**

o – intera 1/1

<b>Usufrutto:</b>	no
<b>Nuda proprietà:</b>	no
<b>Condizioni limitanti:</b>	
Servitù:	non sono presenti
Vincoli:	no
Oneri:	no
Pesi:	no
Gravami:	si



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

L'immobile è occupato dai sig.ri

con regolare contratto di locazione stipulato in data 22/09/2017, registrato il 16/10/2017 al n. 007445-serie 3T cod. identificativo TMK17T00744000ZH presso l'Agenzia delle Entrate, tra il

per la durata di quattro anni con inizio dal 15/10/2017, rinnovabile per altri quattro anni ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge 431 del 09/12/1998. Il canone annuo di locazione è € 5.640,00 suddiviso in dodici mensilità di € 470,00, più le spese condominiali mensili di € 30,00.

**Nota bene: si evidenzia la discordanza tra la durata di contratto di locazione tra quella annotata sul testo del Contratto di locazione (dal 15/10/2017 al 14/10/2021 rinnovabile di altri 4 anni) e quello registrato presso l'Agenzia delle Entrate (dal 15/10/2017 al 14/10/2023), quest'ultimo probabilmente frutto di un errore per eccesso.**

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

1. VINCOLI CONDOMINIALI: I millesimi di proprietà generale in capo all'esecutato sono **6,95/1000**.
2. SPESE CONDOMINIALI: alla data del 08/06/2020 risultavano un totale di rate pregresse scadute e non pagate per **€ 963,13** a carico degli esecutati.  
Il preventivo delle spese di gestione ordinaria per il periodo dal 01/10/2019 al 30/09/2020, come dalla documentazione allegata fornita dall'Amministratore e' pari a **€ 426,25**.

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

Da ispezione ipotecaria presso il sito dell'Agenzia delle Entrate in data 24/06/2020 risulta quanto segue:

TRASCRIZIONE a favore in data 14/12/2002 - R.P. 35913 R.G. 55882, Pubblico ufficiale Metelli Adriano REP. 82855/34543 del 03/12/2002 – Atto tra vivi – Compravendita

ISCRIZIONE del 14/12/2002 - R.P. 12527 R.G. 55886, Pubblico Ufficiale Metelli Adriano REP. 82856 del 03/12/2002 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di

ISCRIZIONE del 16/04/2007 – R.P. 4937 R.G. 20472, Pubblico ufficiale Mor Claudio REP. 38246/7845 del 19/03/2007 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore



ISCRIZIONE del 05/05/2008 – R.P. 4702 R.G. 20472,

ISCRIZIONE del 19/03/2010 – R.P. 2750 R.G. 11400, Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano C.F. 09816500152 REP. 5872/22 del 11/03/2010 – IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 per la complessiva somma di € 78.682,04 (capitale € 39.341,02)

ISCRIZIONE del 06/09/2012 – R.P. 5371 R.G. 31176, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano C.F. 07244730961 REP. 615/2212 del 08/08/2012 – IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 contro per la complessiva somma di € 69.803,22 (capitale € 34.901,61)

ISCRIZIONE del 06/05/2016 – R.P. 2928 R.G. 17547, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. con sede in Milano C.F. 07244730961 REP. 2338/2216 del 05/05/2016 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO contro per la complessiva somma di € 153.632,36 (capitale € 76.816,18)

TRASCRIZIONE del 06/12/2019 – R.P. 33523 R.G. 53960, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO REP. 11919 del 04/11/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore

## 6. *Analisi estimativa*

### **Valore di mercato**

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in esame si utilizza il metodo di stima comparativo, assumendo per ogni data destinazione d'uso i prezzi unitari medi correnti per immobili usati del mercato immobiliare del Comune di Roncadelle – zona centrale, operando le opportune decurtazioni e/o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei medesimi.

Questi ultimi sono stati dedotti da indagini di mercato, da cui è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nelle vicinanze. Le fonti utilizzate per la ricerca sono le seguenti:

- Operatori e agenzie immobiliari della zona – immobili simili compravenduti nella zona
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2019 – semestre 2
- “Listino dei valori degli immobili”, anno 2019, Borsa Immobiliare di Brescia – ProBrixia

### **Valori Unitari medi di mercato**

A seguito delle indagini di mercato sopra citate si riportano i valori medi di mercato per metro quadro di superficie per immobili simili siti in Brescia-, reperiti presso le diverse fonti:



- Operatori Agenzie Immobiliari della zona per immobili simili per tipologia, epoca di costruzione, taglio degli alloggi e stato di conservazione: €/mq 1460 - 1800
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune di Roncadelle, zona centrale, codice di zona B2: €/mq 1300 - 1650
- "Listino dei valori degli immobili" Borsa Immobiliare ProBrixia: €/mq 1440 - 1720

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter assumere come valore unitario l'importo di **€/mq 1.550,00**.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore unitario di mercato

- **A** fattore relativo alla qualificazione ambientale: **0,98** (decremento del 2% per la vicinanza dell'autostrada A4 e l'affaccio sulla strada provinciale)
- **U** fattore relativo all'ubicazione ed al contesto: **1,01** (incremento del 1% per ubicazione in zona parzialmente residenziale e contesto condominiale curato)
- **Q** fattore relativo a finiture, dotazioni e vetustà: **0,98**
- **L** fattore relativo all'abitazione locata: **0,90** (con la scadenza dei primi 4 anni il 14/10/2021)

Determinazione del valore unitario di mercato corretto:

Valore medio unitario  $A \times U \times Q \times L = 1550,00 \text{ €/mq} \times 0,98 \times 1,01 \times 0,98 \times 0,90 = \mathbf{1.353,15 \text{ €/mq}}$

### **Valore locativo**

Il valore locativo indicato dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili della zona va da 4,1 €/mq a 5,2 €/mq della superficie netta dell'immobile. Si deve tenere conto del fatto che l'immobile in oggetto versa in stato di manutenzione scarso e in condizioni di trascuratezza tali da renderlo assai poco appetibile sul mercato locativo senza previa sistemazione.

Facendo la ricerca tra gli annunci degli affitti nel Comune di Roncadelle per gli immobili di simili caratteristiche si riscontra un prezzo medio al mq di circa **€/mq 8,80**.

Considerando la valutazione dell'Agenzia delle Entrate altamente scostata dal canone d'affitto realizzabile, si assumono valori medi degli annunci attuali riscontrati dalle ricerche presso i siti immobiliari.

Canone locativo mensile:  $8,80 \text{ €/mq} \times 48,54 \text{ mq (superficie netta)} = 427,15 \text{ €}$

<b>Canone locativo MENSILE ARROTONDATO:</b>	<b>430,00 €</b>
<b>Canone locativo ANNUO: 420,00 €/mensili x 12 mesi</b>	<b>5.040,00 €</b>
<b>Spese condominiali ordinarie mensili come da prospetto allegato:</b>	<b>36,00 €</b>

## **7. Riepilogo dei valori di stima**

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerata la localizzazione dell'immobile,
- considerate le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato,
- considerato più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta",





- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati,
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, la scrivente ritiene equo attribuire all'immobile in oggetto la seguente valutazione:

**Superficie commerciale complessiva mq 66,00**

Il valore in condizioni di mercato libero viene quantificato in € 1.353,15/mq per complessivi  
**€ 89.307,90**

Il valore in condizioni di mercato di vendita forzata viene quantificato in  
**€ 89.307,90 – 10% = € 80.377,11**

arrotondato a

**€ 80.000,00 (ottantamila/00)**



Nei valori di stima e' ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili quali la scala, il portico, il vano contattori, il passaggio.

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere al pagamento residuo delle spese condominiali per l'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e per l'anno precedente. (si veda pagina 11 della presente relazione)

## **8. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: architetto Jelena Pajovic iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n° 2189 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;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;



- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 28 giugno 2020

Il CTU

Architetto Jelena Pajovic

### **9. Elenco allegati**

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborati fotografici degli interni
3. CDU – certificato di destinazione urbanistica
4. Concessione edilizia
5. Licenza d'uso
6. Estratto mappa catastale
7. Planimetrie catastali dell'U.I.U.
8. Visure storiche
9. Ispezioni ipotecarie
10. Contratto di locazione
11. Preventivo spese condominiali
12. Ricevuta registrazione contratto di locazione

La presente perizia è composta da 15 pagine di relazione e 32 pagine di allegati.

Brescia, 28 giugno 2020

Il CTU

Architetto Jelena Pajovic

