

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE****TRIBUNALE DI BRESCIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 432/2018****GIUDICE DELEGATO: Dott.sa SIMONETTA BRUNO**

## ANAGRAFICA

Creditore procedente:	UNIONE DI BANCHE ITALIANE – UBI BANCA SPA Con sede in Bergamo c.f. 03053920165
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. NADIA FARINA C.F. FRN NDA 80E53 E884 U Con Studio in Via Carlo Zima 1/a – Brescia Email: <a href="mailto:nadia.farina@brescia.pecavvocati.it">nadia.farina@brescia.pecavvocati.it</a>

Esecutato:	<u>Omissis</u> , nato a <u>Omissis</u> il <u>Omissis</u> , c.f. <u>Omissis</u> Residente <u>Omissis</u>
Rappresentato dall'Avvocato	Avv. ALESSANDRO FORNI Con Studio in Via Vittorio Emanuele II 43, Brescia C.F. FRN LSN 61E11 H717 Y Email: <a href="mailto:alessandro.forni@brescia.pecavvocati.it">alessandro.forni@brescia.pecavvocati.it</a>

Intervenuti alla data di stima	<i>Esecutato</i>
--------------------------------	------------------

Esperto incaricato	GEOMETRA PESCI LUCIANO Via Patrioti 6, Montirone (Bs) c.f. PSC LCN 66H03 B157 T Tel 030-2780603 Fax 030-5533118 Mail: <a href="mailto:lucianopeschi@cabrasarchitetti.it">lucianopeschi@cabrasarchitetti.it</a> Pec: <a href="mailto:lucianopeschi@pec.it">lucianopeschi@pec.it</a> Iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808 Timbro e firma
--------------------	---

Nomina dell'esperto: 26.07.2018

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento: 03.10.2018



Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08.02.2019

Data della consegna del rapporto di valutazione: 18.01.2019

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI
---------------------------

**LOTTO NR. 1 di 1**

Descrizione sintetica: Oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ad uso residenziale disposta posta al piano terra di immobile di due piani e sottotetto al piano secondo; è inoltre oggetto della valutazione la autorimessa posta al piano terra

Ubicazione: Via Unione 11 San Paolo (Bs)

Identificazione catastale:

SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	DESTINAZIONE
NCT	16	182	3	A/2 classe 4 <sup>^</sup> (casa di civile abitazione)
NCT	16	182	4	C/6 classe 3 <sup>^</sup> (autorimessa)

Quota di proprietà: quota pari a all'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: non è possibile alcuna divisione dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato: **€ 142.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzosa (valore base d'asta): **€ 119.850,00**

Giudizio sintetico sulla commercialità dell'immobile: limitato



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE
-----------------------------------

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 11
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 12
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
--

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 12
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 12
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 12
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

LIMITAZIONI
-------------

- **Assunzioni e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



**Indice**

1.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini.....</u>	5
2.	<u>Inquadramento dell'immobile.....</u>	6
3.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</u>	7
4.	<u>Audit documentale e Due Diligence.....</u>	8
4.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica.....</u>	8
4.2	<u>Rispondenza catastale.....</u>	9
4.3	<u>Verifica della titolarità.....</u>	10
5.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....</u>	10
6.	<u>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....</u>	10
7.	<u>Analisi estimativa.....</u>	11
8.	<u>Riepilogo dei valori di stima.....</u>	13
9.	<u>Dichiarazione di rispondenza.....</u>	14
10.	<u>Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....</u>	15



1. FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- In data 04.01.2019 si è proceduto alla acquisizione presso l'agenzia delle entrate di Brescia delle planimetrie catastali e delle visura relative alle unità immobiliare oggetto di valutazione.
- In data 03.01.2019 è stata spedita lettera raccomandata UNO al Sig. Omissis all'indirizzo dello stesso e pec all'avvocato Forni Alessandro al fine fissare la data e ora del sopralluogo presso l'immobile per il giorno mercoledì 09.01.2019 ore 10,00.
- Alla data e ora fissata per l'appuntamento si è potuto accedere alle unità immobiliari oggetto di valutazione in quanto presente l'esecutato Signor Omissis che ha consentito il sopralluogo
- In data 11.01.2019 è stata inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di San Paolo richiesta di accesso agli atti per visionare le pratiche edilizie
- In data 11.01.2019 è stata inviata richiesta al Notaio Mondello Manuela richiesta di ottenere copia dell'atto di divisione dal quale si evince la proprietà dell'esecutato al fine di verificarne i contenuti. L'atto è stato trasmesso al sottoscritto in data 15.01.2019
- In data 14.01.2019 si è provveduto a effettuare ispezione ipotecaria per verificare la correttezza di quanto già riportato nella relazione notarile già in atti
- In data 16.01.2019 si è proceduto a effettuare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Paolo ottenendo dallo stesso informazioni e acquisendo documentazione tecnica inerente il fabbricato oggetto di stima
- in data 17.01.2019 si è proceduto ad ulteriore incontro con i responsabili dell'ufficio tecnico del comune di San Paolo al fine di determinare la possibilità di sanatoria degli abusi riscontrati e stabilirne i costi



## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### Localizzazione

- Provincia:** Brescia
- Comune:** San Paolo
- Via:** Unione
- Civico:** n. 11
- Zona:** residenziale
- Destinazione urbanistica dell'immobile:**

L'unità immobiliare è inserita in contesto urbanistico definito **zona B1 – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMI INTENSIVA**

- Tipologia immobiliare:**

L'immobile oggetto di valutazione è di tipo residenziale. L'unità immobiliare si inserisce in un contesto di 2 appartamenti realizzati alla fine degli anni 50

- Caratteri domanda e offerta:**

stante lo stato dei luoghi la tipologia più probabile di acquirente cui lo stesso potrebbe interessare in caso di vendita è un privato

- Forma di mercato:**

La forma di mercato cui si rivolge il bene è del tipo "concorrenza monopolistica"

- Filtering:**

Stante l'attuale contingenza temporale la situazione del mercato del bene oggetto di valutazione può definirsi in modesta ripresa

- Fase del mercato immobiliare:**

Analogamente a quanto sopra esposto si definisce l'attuale fase di mercato in modesta ripresa.



## 3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un appartamento al piano terra con annesso sottotetto al piano secondo oltre che autorimessa esterna al piano terra. L'unità immobiliare residenziale si compone al piano terra di n° 4 vani con destinazione soggiorno/camere oltre che a cucina e bagno e ampio corridoio centrale di distribuzione. Al piano secondo sottotetto esclusivo raggiungibile attraverso una scala di uso comune con altra unità immobiliare di altro proprietario. **Si precisa che il sottoscala al piano terreno, pur essendo ricompreso nella scheda catastale dell'unità oggetto di valutazione, non è di pertinenza in quanto assegnato in via esclusiva alla unità immobiliare del piano primo in sede di divisione.** Tutti i locali dei piani residenziali sono pavimentati con piastrelle di ceramica monocottura di modesta qualità. Le pareti sono rifinite con intonaco al civile e tinteggiate. Il bagno è rifinito con piastrelle di modesta qualità e presenta sanitari anche essi datati. Gli impianti tecnologici sono funzionanti anche se evidentemente obsoleti e abbisognevoli di radicale intervento di ristrutturazione. Il riscaldamento è assicurato da caldaia autonoma a gas e caloriferi in ghisa; l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler a parte. I serramenti esterni sono in legno di abete con vetro semplice e tapparelle in legno. Accessorio esclusivi è un portico al piano terra dal quale si accede all'appartamento oltre che giardino esterno dal quale si accede anche alla autorimessa.

**Confini:**

- Nord: cortile di proprietà esclusiva e altra proprietà
- Sud: Via Grandi
- Est: ingresso e vano scala di altra proprietà
- Ovest: cortile di proprietà esclusiva e Via Unione

**Consistenza:**

La consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata mediante acquisizioni dirette delle misure carenti in sede di sopralluogo e acquisizione delle tavole di progetto dal Comune di San Paolo.

- Rilievo     Interno ed esterno

Diretto in loco (Ausiliario: Architetto Cabras Pierpaolo)

Data del sopralluogo: 09.01.2019

Desunto graficamente da:                     Planimetria catastale reperita dalla agenzia delle entrate di Brescia e disegni depositati presso il Comune di San Paolo

**Criterio di misurazione:**

SEL - Superficie Esterna Lorda

**Calcolo superfici di proprietà:**

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è di mq. 160,75 oltre a 230,00 di area scoperta

La superficie commerciale della autorimessa è di mq. 23,00



## 4 – AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

- **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

X L'unità immobiliare fa parte di un immobile comprendente due appartamenti e due autorimesse edificato nel 1959 a seguito di rilascio di concessione edilizia n° 38/1959 del 21.04.1959. Il disegno presentato in comune risulta essere lacunoso in quanto rappresenta esclusivamente un "piano tipo" e non i due appartamenti e autorimesse concesse. La difformità sostanziale riguarda l'ampliamento in lato est che ha visto lo spostamento del vano scala a ampliamento del locale ora adibito a cucina (in origine bagno). Si precisa che, nonostante le difformità di cui sopra, la pratica edilizia del 1959 si è conclusa con il rilascio di licenza di abitabilità rilasciata in data 04 dicembre 1961. Successivamente con concessione edilizia n° 2090/1999 del 04.05.1999 è stato richiesto e autorizzato l'ampliamento della autorimessa al piano terra

Al momento del sopralluogo sono state accertate difformità edilizie di seguito evidenziate

1. L'immobile risulta essere difforme dal progetto approvato in ragione di ampliamento non autorizzato. Le opere difformi riguardano lo spostamento del vano scala e ampliamento del locale identificato in progetto originale come bagno (ora locale cucina) come meglio evidenziato nella grafica di rappresentazione sagoma esterna oggetto di abuso)
2. Vi sono poi difformità interne quali la chiusura della porta di accesso dal corridoio al vano scala di proprietà comune con altra ditta, il corridoio di distribuzione interna è stato modificato con riduzione del locale bagno; due porte di accesso ai locali cucina e soggiorno sono state spostate e non sono conformi a quanto risultante dai grafici progettuali approvati
3. Al piano secondo sono state realizzate due piccole finestre sulla parete in lato nord

- **Situazione urbanistica:**

Al fine di determinare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di valutazione si sono effettuate verifiche dello strumento urbanistico vigente. L'immobile è attualmente inquadrato nel vigente PGT in **zona B1 – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMI INTENSIVA**

Circa la possibilità di regolarizzare le difformità edilizie sopra evidenziate si sono chiesti chiarimenti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Paolo ottenendo informazioni circa le procedure e sanzioni conseguenti.

- Per quanto attiene le difformità interne ed esterne le stesse sono sanabili previa presentazione di tavole grafiche di aggiornamento e corresponsione di sanzione da determinare in sede di rilascio di permesso di costruire in sanatoria. Da informazioni assunte con l'ufficio tecnico del Comune di San Paolo **l'incidenza degli oneri (raddoppiati in quanto in sanatoria) dovrebbe aggirarsi, secondo le tariffe attuali, in circa € 2159,50. (vedi tabella allegata). L'importo indicato si riferisce alle sole spettanze relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione Il la pratica tecnica relativa a detta pratica potrebbe aggirarsi attorno a € 2000,00+fiscali pari a € 2652,00. L'importo indicato si riferisce alle sole spettanze relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione. La pratica in sanatoria dovrà necessariamente essere presentata concordemente al proprietario della unità immobiliare posta al piano primo**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, in qualità di





esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione della documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

#### **la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa**

- **4.2 Rispondenza catastale**

L'unità immobiliari di valutazione è identificata in mappa al NCEU di San Paolo con il seguente dato identificativo

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	16	182	3	A/2	4 <sup>^</sup>	VANI 7	354,29
NCT	16	182	4	C/6	3 <sup>^</sup>	MQ. 14	19,52

Le rendite catastali sono verificate mediante visura presso l'agenzia presso l'Agenzia del territorio di Brescia effettuata in data 04.01.2019, data nella quale sono state anche acquisite le planimetrie catastali

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la scheda dell'unità immobiliare residenziale risulta essere **NON CONFORME** allo stato di fatto dell'immobile **per le regioni in precedenza illustrate. Si evidenzia inoltre la non conformità della autorimessa in quanto non è stato aggiornata la planimetria e il tipo mappale a seguito dell'ampliamento effettuato nel 1999. Per regolarizzare la posizione catastale andrebbe presentata denuncia di variazione di entrambe le unità immobiliari (abitazione e autorimessa)**

Il costo dell'aggiornamento catastale si può indicare in complessivi € 800,00+fiscali pari a complessivi **€ 1024,80 oltre a € 250,00 circa per diritti catastali. L'importo indicato si riferisce alle sole spettanza relative alla unità immobiliare oggetto di valutazione**

#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile**



• **4.3 Verifica della titolarità**

**Titolo di provenienza:**

Il Sig. Omissis risulta essere proprietario delle unità immobiliari oggetto di valutazione in ragione delle risultanze dell'atto di seguito richiamato

- Atto di divisione Notaio MONDELLO MANUELA del 21.07.1994 repertorio n° 63348/3919, registrato a Verolanuova il 03 agosto 1994 al n°1072 serie 1V e Trascritto a Brescia il 29.07.1994 al n° 20963/14976. **Si precisa che il sottoscala al piano terreno, pur essendo ricompreso nella scheda catastale dell'unità oggetto di valutazione, non è di pertinenza in quanto assegnato in via esclusiva alla unità immobiliare del piano primo in sede di divisione.**

**Condizioni limitanti:**

alla data odierna risultano essere presenti sull'immobile oggetto di valutazione i seguenti gravami:

ipoteche:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO: ISCRIZIONE del 23/05/2007 - Registro Particolare 7213 Registro Generale 29613 Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 169615/16116 del 17/05/2007
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO: ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 9148 Registro Generale 35057 Pubblico ufficiale VALOTTI LAURA Repertorio 4619/2492 del 04/08/2010
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: TRASCRIZIONE del 17/05/2018 - Registro Particolare 13750 Registro Generale 21307 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3244/2018 del 04/04/2018

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

Al momento della valutazione l'immobile risulta essere occupato dal Signor Omissis

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

Sono da considerarsi a carico dell'acquirente le spese per regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile oggetto di valutazione per complessivi **€ 6.086,30 comprensivi di diritti catastali e comunali**

**6. FORMALITA', VINCOLO, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Al momento della stesura della perizia non risultano ulteriori vincoli o oneri



## 7. ANALISI ESTIMATIVA

- **Utilizzo della 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 e condizioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente e ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti



- **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

- Finanziario

- Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria

- Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi

La perizia di stima è stata determinata prendendo a riferimento i valori di mercato ottenuti da agenzie immobiliari relative a immobili simili compravenduti in zona e utilizzando a paragone i valori desunti dalla “banca delle quotazioni immobiliari della agenzia delle entrate”.

In ragione della ubicazione e dello stato di conservazione dell'unità immobiliare e del contesto cui la stessa risulta essere inserita (fabbricato in oggettivo stato di abbandono) e in ragione di indagini di mercato effettuate si è potuto accertare che il prezzo medio commerciale in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per immobili simili a quello oggetto di valutazione, è determinato come segue:

tipologia	Prezzo medio al mq. €
Abitazione civile in buono stato di conservazione	€ 800,00
Autorimessa	€ 450,00



## 8. RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- Calcolo del valore di mercato**

Sezione	Foglio	Particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
NCT	16	182	3	A/2	4 <sup>^</sup>	VANI 7	354,29
NCT	16	182	4	C/6	3 <sup>^</sup>	MQ. 14	19,52

tipologia.	Superficie commerciale mq.	Prezzo al mq.: €	Valore commerciale €
Appartamento	172,25	€ 800,00	€ 137.800,00
Autorimessa	23,00	€ 450,00	€ 10.350,00
<b>Totale valore immobili</b>			<b>€ 148.150,00</b>

- Deprezzamento dell'immobile**

Il valore dell'immobile oggetto di valutazione deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto a quanto precedentemente descritto, ovvero:

- spese per regolarizzazione catastale **€ 1.294,80**
- spese regolarizzazione edilizia **€ 4.811,50**

**Totale deprezzamento € 6.086,30**

- Stima del valore dell'immobile a mercato libero**

Il rapporto di valutazione considera il valore a libero mercato dell'intera proprietà pari a **€ 148.150,00**

il deprezzamento è pari **€ 6.086,30**

Il valore arrotondato a libero mercato dell'immobile corrisponde a **€ 142.063,70**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **€ 142.000,00**

- Stima del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata**

Per la determina del valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata dal valore di mercato è opportuno detrarre i maggiori costi dovuti all'acquisto all'asta rispetto ad una situazione di libero mercato ed in particolare

- tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene
- mancata attività di marketing

per quanto sopra il rapporto di valutazione considera il valore in condizioni di vendita forzata dell'intera proprietà pari a **€ 125.927,50**

- spese per regolarizzazione catastale **€ 1.294,80**
- spese regolarizzazione edilizia **€ 4.811,50**



**Totale deprezzamento € 6.086,30**

Il valore arrotondato in condizioni di vendita forzosa dell'immobile corrisponde a € **119.841,20**

Il valore della quota pari all'intera proprietà (1/1) si assume pertanto pari a **129.850,00**

9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Pesci Geometra Luciano, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia n° 3808, 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**

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore, rassegno il mandato affidatomi, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione si rendesse necessaria nel merito.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 18.01.2019



10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- (a) Documentazione fotografica
- (b) Atto di provenienza
- (c) Schede catastali e Visure catastali
- (d) Copia concessioni edilizie rilasciate da Comune di San Paolo
- (e) schema grafico dimostrazione difformità edilizia riscontrate

