

# 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

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 816/2017

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato: **Dott.ssa Simonetta Maria Letizia Bruno**

# LOTTI - PROBLEMATICHE

## LOTTI:

LOTTO	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	Valore mercato	Valore realizzo
01	Brescia viale Stazione 12	SNA fg. 27 map. 2292 sub 31 – A/2	149.619,94	119.695,95
02	Brescia viale Stazione 12	SNA fg. 27 map. 2292 sub 106 – C/6	8.193,71	6.554,97

## PROBLEMATICHE:

### SERVIZIO IGIENICO:

L'immobile, identificato con il subalterno 31 – LOTTO 01/02 – costituito da un alloggio posto al piano terzo di un edificio condominiale, è dotato di un locale a servizio igienico che nello stato di fatto risulta allo stato rustico, mancando il pavimento, i rivestimenti, gli impianti delle reti di scarico e dell'acqua, oltre a tutti i sanitari.

### IRREGOLARITA' EDILIZIE:

Come da specifica attestazione del Responsabile del settore del Comune di Brescia, non risultano reperibili gli atti riferiti alle autorizzazioni edilizie dell'immobile.

Nell'immobile, identificato con il subalterno 31 – LOTTO 01/02, sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale (che si ritiene conforme a quanto autorizzato nel progetto originario) e la situazione dei luoghi. Nello specifico sono presenti partiture in cartongesso nella zona soggiorno che delimitano nuovi locali di cui uno senza illuminazione diretta e risulta demolita la parete di separazione tra l'atrio di ingresso ed il corridoio della zona notte.

### IRREGOLARITA' CATASTALI:

Nell'immobile, identificato con il subalterno 31 – LOTTO 01/02, sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e la situazione dei luoghi.

Nello specifico sono presenti partiture in cartongesso nella zona soggiorno che delimitano nuovi locali di cui uno senza illuminazione diretta e risulta demolita la parete di separazione tra l'atrio di ingresso ed il corridoio della zona notte.

**Anagrafica**

Creditore procedente:

**CONDOMINIO "VIALE STAZIONE"**

Con sede in **BRESCIA 25122**  
Viale **STAZIONE N. 12**  
P.Iva  
C.f. **80051120170**

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di  
Residente in  
Via

Rappresentato dall' Avvocato

**ERMANNA GHIDINI**

Con Studio in Via **GABRIELE ROSA N° 34**  
Comune di **BRESCIA 25121**  
Tel + 39 **030 42615**  
Fax+ 39 **030 2936105**  
E mail **[ermannalucia.ghidini@brencia.pecavvocati.it](mailto:ermannalucia.ghidini@brencia.pecavvocati.it)**

Esecutato:

\_\_\_\_\_  
Con sede in \_\_\_\_\_  
Via \_\_\_\_\_  
P.Iva  
C.f. \_\_\_\_\_

E

\_\_\_\_\_  
Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Rappresentato dall' Avvocato

\_\_\_\_\_  
Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
Fax+ 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.


Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Esperto incaricato

**DOTT. ING. ROBERTO LODA**

Via **MONTELLO n° 26v**  
Città **25128 BRESCIA**  
CF **LDORRT59P23B157P**  
P.IVA **02121780171**  
Tel **+39030301848**  
Fax **+390303701699**  
Cell **+393358298286**  
Mail **ing.loda@studioloda.it**  
Pec **roberto.loda@ingpec.eu**

Iscritto all' **Albo degli Ingegneri di Brescia** nr. **1746**



*Timbro e firma*

**Date**

Nomina dell'esperto	:	<b>26/03/2018</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:	<b>24/04/2018</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	:	<b>27/08/2018</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	<b>26/09/2018</b>

## **Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 01 di 02**

Descrizione sintetica Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo oltre cantina al piano interrato.

Ubicazione Comune di Brescia, viale Stazione n° 12

Identificativi catastali Sezione SNA Foglio 27 Particella 2292  
- **Subalterno 31** Zona Cens. 02 Categoria A/2 Classe 05 Consistenza vani 07 Sup. catastale Totale 126 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup> Rendita Euro 1.084,56

Quota di proprietà PROPRIETA' 1/1 in regime di stato civile libero

Diritto di proprietà Pieno

Divisibilità dell'immobile **NON divisibile**

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ **149.619,94** diconsi Euro **centoquarantanovemilaseicentodiciannove/94**

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

€ **119.695,95=** diconsi Euro **centodiciannovemilaseicentonovantacinque/95**

**Più probabile valore in base all'analisi dei costi:**

€ **133.794,12=** diconsi Euro **centotrentatremilasettecentonovantaquattro/12**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Brescia in viale Stazione n° 12, localizzato nella zona della stazione ferroviaria, a sud-ovest rispetto al centro storico della città.

L'edificio condominiale risulta costruito nel 1963 e reso agibile nell'anno 1967.

Trattasi di un ampio appartamento, originariamente di quattro locali più servizi, ora trasformato con sei locali più servizi che si sviluppa al piano terzo di un vasto edificio residenziale a condominio.

L'alloggio oggetto in valutazione è accessibile dalla via pubblica attraverso un androne dotato di cancello che disbriga l'ingresso condominiale dove, attraverso un corridoio si raggiunge il vano scale con ascensore che permette di raggiungere il piano in cui si trova l'unità immobiliare.

Raggiunto il piano terzo, dal pianerottolo si accede mediante un portoncino in legno all'alloggio.

L'alloggio risulta composto al piano terzo da: disimpegno di ingresso, cucina, ripostiglio, antibagno, bagno, soggiorno, tre camere, locale finestrato, locale non finestrato e balcone; al piano secondo interrato da cantina.

Le finiture interne sono di ordinaria qualità con pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in marmo, in alcuni vani ricoperte con pavimento in laminato effetto legno, serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in legno con vetro semplice e tapparelle.

L'alloggio presenta una dotazione incompleta degli impianti che non sono stati verificati nella loro funzionalità per la mancanza delle relative utenze; si evidenzia che il servizio igienico risulta allo stato rustico, mancando il pavimento, i rivestimenti, le reti di scarico, oltre a tutti i sanitari e l'impianto dell'acqua sanitaria calda e fredda. Nel vano cucina risulta la predisposizione con tubazioni a vista per l'installazione di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le condizioni generali del cespite risultano in cattivo stato di conservazione e parzialmente arredato.

Le condizioni generali dell'edificio, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di ordinario livello, risultano di normale manutenzione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità e nelle pareti dell'edificio.

**Le condizioni descritte conferiscono una media commerciabilità all'immobile.**

**LOTTO NR. 02 di 02**

Descrizione sintetica	Autorimessa posto al piano terra.
Ubicazione	Comune di Brescia, viale Stazione n° 12
Identificativi catastali	Sezione SNA Foglio 27 Particella 2292 - <b>Subalterno 106</b> Zona Cens. 02 Categoria C/6 Classe 09 Consistenza 13 m <sup>2</sup> Rendita Euro 94,00
Quota di proprietà	PROPRIETA' 1/1 in regime di stato civile libero
Diritto di proprietà	Pieno
Divisibilità dell'immobile	NON divisibile

**Più probabile valore in libero mercato:**

€ 8.193,71 dicono Euro **ottomilacentonovantatre/71**

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

€ 7.327,03= dicono Euro **settemilatrecentoventisette/03**

**Più probabile valore in base all'analisi dei costi:**

€ 6.554,97= dicono Euro **seimilacinquecentocinquantaquattro/97**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di Brescia in viale Stazione n° 12, localizzato nella zona della stazione ferroviaria, a sud-ovest rispetto al centro storico della città.

L'edificio condominiale risulta costruito nel 1963 e reso agibile nell'anno 1967.

Trattasi di una autorimessa che si trova al piano terra di un vasto edificio residenziale a condominio.

L'autorimessa oggetto in valutazione è accessibile dalla via pubblica attraverso un androne dotato di cancello che disbriga un'ampia corte condominiale attraverso cui si raggiunge l'unità immobiliare.

L'autorimessa presenta dimensioni utili modeste (2,50x5,20) ed è dotata di serranda metallica di chiusura.

Le condizioni generali del cespite risultano in normale stato di conservazione.

Le condizioni generali dell'edificio, con caratteristiche costruttive e di rifinitura di ordinario livello, risultano di normale manutenzione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità e nelle pareti dell'edificio.

**Le condizioni descritte conferiscono una media commerciabilità all'immobile.**

### Adudit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia sub. 31  Si  No se No vedi pagina 22
- Conformità edilizia sub. 106  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità catastale sub. 31  Si  No se No vedi pagina 24
- Conformità catastale sub. 106  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità titolarità sub. 31  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_
- Conformità titolarità sub. 106  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 27
- 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**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/07/2007 - Registro Particolare 25008 Registro Generale 42139  
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 101649/20611 del 16/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BRESCIA(BS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2007 - Registro Particolare 12593 Registro Generale 48833  
Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 101650/20612 del 16/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in BRESCIA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 10928 del 2007
3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2014 - Registro Particolare 5185 Registro Generale 30455  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1613/2214 del 22/09/2014  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in BRESCIA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2017 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 11509  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROVIGO Repertorio 182 del 25/02/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BRESCIA(BS)  
SOGGETTO DEBITORE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2017 - Registro Particolare 24120 Registro Generale 39401  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7005 del 20/06/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BRESCIA(BS)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2018 - Registro Particolare 17072 Registro Generale 26588  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 5034 del 31/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BRESCIA(BS)

## Indice

1. Inquadramento dell'immobile .....	09
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	14
3. Audit documentale e Due Diligence .....	20
3.1 Dichiarazione rispondenza urbanistica .....	22
3.2 Dichiarazione rispondenza catastale .....	24
3.3 Verifica della titolarità .....	25
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	27
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	28
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini .....	29
7. Analisi estimativa .....	30
8. Riepilogo dei valori di stima .....	32
9. Dichiarazione di rispondenza .....	34
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	35
11. Bibliografia .....	36
12. Note di riferimento .....	37
13. Allegati al rapporto di valutazione .....	43



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>

#### Localizzazione<sup>2</sup>

- |  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | : | BRESCIA               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | : | BRESCIA               |
| <input type="checkbox"/> Frazione              | : |                       |
| <input type="checkbox"/> Località              | : |                       |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             | : |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | : | Vicolo della Stazione |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | : | 12                    |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input 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 type="checkbox"/> Residenziale        |



Individuazione su stradale



Individuazione da vista satellitare

**Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati<sup>12</sup>**

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>13</sup>**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro (sottotetto e loggia)

## Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: PILASTRI E TRAVI IN C.A.
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: LATEROCEMENTO
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: PIANA
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: MURATURA IN LATERIZIO
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	:
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: TAVOLATI IN LATERIZIO
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: IN LEGNO
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: IN LEGNO
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: IN MARMO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: CENTRALIZZATO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: ESISTENTE AL RUSTICO
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: ESISTENTE
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: ESISTENTE
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	:
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: ESISTENTE
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: INTONACO AL CIVILE TINTEGGIATO
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: 09 OLTRE INTERRATI
<input type="checkbox"/> Altro	:

**Dimensione**<sup>15</sup>

- Piccola
- Media
- Grande

**Caratteri domanda e offerta**<sup>16</sup>

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**<sup>17</sup>

- Concorrenza monopolistica<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

**Filtering**<sup>23</sup>

- Assente
- Up
- Down

**Fase del mercato immobiliare**<sup>24</sup>

- Recupero<sup>25</sup>
- Espansione<sup>26</sup>
- Contrazione<sup>27</sup>
- Recessione<sup>28</sup>

**Altro**

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

### DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

L'immobile si trova nel Comune di Brescia in viale Stazione n° 12, localizzato nella zona della stazione ferroviaria, a sud-ovest rispetto al centro storico della città. L'edificio condominiale risulta costruito nel 1963 e reso agibile nell'anno 1967, presenta allo stato attuale caratteristiche costruttive ordinarie che risultano di normale manutenzione, non si sono rilevati segni di cavillature e di ammaloramento o risalita di umidità e nelle pareti dell'edificio. L'accessibilità avviene dalla pubblica via attraverso cancelli pedonali e carrai.

#### Immobile Sub. 31 - Lotto 01/02

Trattasi di un ampio appartamento, originariamente di quattro locali più servizi, ora trasformato con sei locali più servizi che si sviluppa al piano terzo di un vasto edificio residenziale a condominio. Risulta composto da disimpegno di ingresso, cucina, ripostiglio, antibagno, bagno, soggiorno, tre camere, locale finestrato, locale non finestrato e balcone, oltre al piano secondo interrato da cantina. Le finiture interne sono di ordinaria qualità con pareti e soffitti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in marmo, in alcuni vani ricoperte con pavimento in laminato effetto legno, serramenti interni in legno, serramenti di chiusura in legno con vetro semplice e tapparelle. L'alloggio presenta una dotazione incompleta degli impianti, si evidenzia che il servizio igienico risulta allo stato rustico, mancando il pavimento, i rivestimenti, le reti di scarico, oltre a tutti i sanitari e l'impianto dell'acqua sanitaria calda e fredda. Nel vano cucina risulta la predisposizione con tubazioni a vista per l'installazione di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Le condizioni generali del cespite risultano in cattivo stato di conservazione e parzialmente arredato.

#### Immobile Sub. 106 - Lotto 02/02

Trattasi di autorimessa posta al piano terra della corte condominiale, presenta dimensioni utili modeste (2,50x5,20) ed è dotata di serranda metallica di chiusura. Le condizioni generali del cespite risultano in normale stato di conservazione.

### Identificazione catastale<sup>31</sup>

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

BRESCIA

Terreni

Fabbricati

Sezione SNA Fg. 27

Particella 2292

Subalterno 31 Lotto 01/02 – 106 Lotto 02/02

Indicare i confini catastali (Alloggio)

Nord esterno del fabbricato

Sud ragioni di terzi e parti comuni

Est esterno del fabbricato

Ovest esterno del fabbricato

AUTORIMESSA: da Nord in senso orario: ragioni di terzi, accesso comune, ragioni di terzi

### Confini

### Consistenza

Rilievo in loco

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Interno

Solo esterno

Collaboratore

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 17/05/2018

### Criterio di misurazione

SEL<sup>32</sup> - Superficie Esterna Lorda

SIL<sup>33</sup> - Superficie Interna Lorda

SIN<sup>34</sup> - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m<sup>2</sup> 125,50

Superficie secondarie

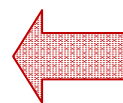
Indice mercantile<sup>35</sup>

<input type="checkbox"/>	Pianerottolo e vano scale	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Accessorio	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Vano tecnico/lavanderia	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Soppalco	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Loggiati	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup>	<u>7,75</u>	<u>25,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Vano scala esterno (accesso interrato)	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Autorimessa (box) Lotto 02/02	m <sup>2</sup>	<u>14,50</u>	<u>50,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Area esclusiva	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Area comune scoperta	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Area comune coperta	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Lavanderia	m <sup>2</sup>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	%
<input type="checkbox"/>	Balcone	m <sup>2</sup>	<u>9,90</u>	<u>50,00</u>	%

### Superficie commerciale<sup>42</sup>

**Alloggio Sub. 31 m<sup>2</sup> 132,39**  
Lotto 01/02

**Autorimessa sub. 106 m<sup>2</sup> 7,25**  
Lotto 02/02



### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano **TERZO e INTERRATO Sub. 31 LOTTO 01/02 – TERRA Sub. 106 LOTTO 02/02**
- Ascensore
- n. servizi **N. 1 SERVIZIO IGIENICO AL RUSTICO**



## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

-  
 Livello di piano<sup>43</sup>                      TERZO e INTERRATO Sub. 31 LOTTO 01/02 – TERRA Sub. 106 LOTTO 02/02  
 Ascensore<sup>44</sup>

- Presente  
 Assente  
 Vetustà dell'ascensore (anni) COEVO EDIFICIO

N. servizi<sup>45</sup>

- 01  
 W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia  
 Doccia con idromassaggio  
 Vasca  
 Vasca con doccia  
 Vasca con idromassaggio  
 Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) AL RUSTICO

## Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà (anni) COEVO EDIFICIO  
 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  
 aria  
 altro



- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento  | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____                |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente                             |
|   | Se presente indicare se   |
|   | <input type="checkbox"/> Totale   |
|   | <input type="checkbox"/> Parziale : Vetustà (anni) _____                |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)                        | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____                |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <u>50</u> |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Idraulico   | <input checked="" type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) <u>50</u> |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input type="checkbox"/> Antifurto  | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____                |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)                                 | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____                |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico  | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____                |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input type="checkbox"/> Domotica   | <input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____                |
|   | <input type="checkbox"/> Assente  |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b> <sup>46</sup>        | <input type="checkbox"/> Minimo <sup>47</sup>                           |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Medio <sup>48</sup>                 |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo <sup>49</sup>                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> <sup>50</sup> | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <sup>51</sup>                |

- Medio<sup>52</sup>
- Massimo<sup>53</sup>

**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<sup>54</sup>**

- Minimo<sup>55</sup>
- Medio<sup>56</sup>
- Massimo<sup>57</sup>

**Luminosità dell'immobile<sup>58</sup>**

- Minimo<sup>59</sup>
- Medio<sup>60</sup>
- Massimo<sup>61</sup>

**Panoramicità dell'immobile**<sup>62</sup>

Minimo<sup>63</sup>

Medio<sup>64</sup>

Massimo<sup>65</sup>

**Funzionalità dell'immobile**<sup>66</sup>

Minimo<sup>67</sup>

Medio<sup>68</sup>

Massimo<sup>69</sup>

**Finiture dell'immobile**<sup>70</sup>

Minimo<sup>71</sup>

Medio<sup>72</sup>

Massimo<sup>73</sup>

**Altro**

### 3. Audit documentale e Due Diligence <sup>74</sup>

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica <sup>75</sup>

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 :
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 : Licenza edilizia del 23-04-1963
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
- 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:

Indicare la documentazione visionata **PRATICHE EDILIZIE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE**

Fonte documentazione visionata **UFFICIO TECNICO COMUNE DI BRESCIA  
AMMINISTRATORE CONDOMINIO**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) **21/08/2018 Comune di Brescia – 27/08/2018 Amm. Condominio**

Risultanze : - **Licenza edilizia del 23-04-1963**  
- **Abitabilità n. 5487/62 del 11-12-1967**

## Situazione urbanistica

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente (Approvazione Delibera C.C. n. 17 del 09-02-2016) |
|   | <input type="checkbox"/> Adottato   |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica          | <input type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione                      |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori     | <input type="checkbox"/> No   |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto                              |

## Limitazioni urbanistiche

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No  |
|   | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Altro                            |   |

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. **1746**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente  
DICHIARA

- la **REGOLARITÀ urbanistica ed edilizia** della costruzione individuata dal Sub. 106 – Lotto 02/02.
- la **NON REGOLARITÀ edilizia** della costruzione individuata dal Sub. 31 – Lotto 01/02 **per le seguenti motivazioni:**

Sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate ai titoli abilitativi e la situazione dei luoghi, nello specifico sono presenti partiture in cartongesso nella zona soggiorno che delimitano nuovi locali di cui uno senza illuminazione diretta, risulta demolita la parete di separazione tra l'atrio di ingresso ed il corridoio della zona notte.



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

- No, perché
- Si (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

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

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di BRESCIA.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 1.500,00 (diconsi euro MILLECINQUECENTO/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

### Note

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

### 3.2 Rispondenza catastale <sup>76</sup>

Immobile identificato in mappa al Foglio **27**

Sezione **SNA** particella **2297**

#### LOTTO 01/02

Sub. **31** Categoria **A/2** Classe **05** Consistenza **7 vani Sup. catastale Totale 126 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 126** Rendita € **1.084,56**

#### LOTTO 02/02

Sub. **106** Categoria **C/6** Classe **09** Consistenza **13 m<sup>2</sup>** Rendita € **94,00**

Sub. Categoria Classe Consistenza Rendita €

Sub. Categoria Classe Consistenza Rendita €

Sub. Categoria Classe Consistenza Rendita €

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata

Visura per soggetto

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

21/07/2018

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Dott. Ing. Roberto Loda**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1746, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata telematicamente all'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 della costruzione individuata dal Sub. 106 – Lotto 02/02.
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile della costruzione individuata dal Sub. 31 – Lotto 01/02 per le seguenti motivazioni:

Sono state riscontrate difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e la situazione dei luoghi, nello specifico sono presenti partiture in cartongesso nella zona soggiorno che delimitano nuovi locali di cui uno senza illuminazione diretta, risulta demolita la parete di separazione tra l'atrio di ingresso ed il corridoio della zona notte.



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

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 1.000/00 (diconsi euro mille/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

### Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



### 3.3 Verifica della titolarità <sup>77</sup>

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Atto di compravendita
- Notaio : Luigi Grasso Biondi
- Data atto : 16 luglio 2007
- Repertorio : n.ro 101.649
- Raccolta : n.ro 20.611
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

#### Titolo di provenienza

- Tipo di atto :
- Notaio :
- Data atto :
- Repertorio :
- Raccolta :
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione :

- Quota di proprietà                       Intera [1/1]  
 Parte: indicare la quota [1/1]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Diritto abitazione                       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
- Pesì  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  
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 (gg/mm/aa)      \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>**

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

Dal sopralluogo effettuato e dai documenti esaminati **non risultano formalità**, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato e della:

**morosità nei confronti dell'amministrazione condominiale pari ad Euro 2.899,18 e riferiti alla gestione 2017 / 2018.**

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.**



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

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- **In data 28.03.2018 venivo nominato dal Tribunale di Brescia per la stima degli immobili pignorati.**
- **In data 24.04.2018 mi veniva conferito l'incarico di stima presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia.**
- **Come da comunicazione scritta inviata alla Parte Esecutata, il sottoscritto perito fissava per le ore 15:00 del giorno 17.05.2018, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sopralluogo al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.**
- **Successivamente, in data 21.08.2018 mi recavo presso lo Sportello Unico del Comune di Brescia per perfezionare l'accesso a documenti amministrativi.**
- **In data 27.08.2018 l'Amministratore Condominiale mi forniva copia della Autorizzazione ad eseguire la costruzione e copia del Certificato di Agibilità dell'immobile oltre la situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio.**

## 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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

**Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.**

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

**Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.**

### Verifica del migliore e più conveniente uso <sup>79</sup> (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.

- Sì
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'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<sup>80</sup> con nr. \_\_\_\_\_ Comparabili
  - Sistema di Stima<sup>81</sup>
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione<sup>82</sup>
  - Analisi di regressione<sup>83</sup> semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Altro \_\_\_\_\_
- Finanziario<sup>84</sup>
  - Capitalizzazione diretta<sup>85</sup>
  - Capitalizzazione finanziaria<sup>86</sup>
  - Analisi del flusso di cassa scontato<sup>87</sup>
- Dei costi<sup>88</sup>
- Metodo Statistico Matematico

*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 01/02**

Per quanto concerne l'Immobile identificato in mappa al Foglio **27** Sezione **SNA** particella **2292**

Sub. **31** Categoria **A/2** Classe **05** Consistenza **7 vani Sup. catastale** Rendita € **1.084,56**  
Totale 126 m<sup>2</sup> Totale escluse aree

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **149.619,94** diconsi Euro **centoquarantanovemilaseicentodiciannove/94** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € **133.794,12=** diconsi Euro **centotrentatremilasettecentonovantaquattro/12** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **119.695,95=** diconsi Euro **centodiciannovemilaseicentonovantacinque/95**



### 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



**LOTTO 02/02**

Per quanto concerne l'Immobile identificato in mappa al Foglio **27** Sezione **SNA** particella **2292**

Sub. **106** Categoria **C/6** Classe **09** Consistenza **13 m<sup>2</sup>** Rendita € **94,00**

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **8.193,71** diconsi Euro **ottomilacentonovantatre/71** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € **7.327,03=** diconsi Euro **settemilatrecentoventisette/03** (vedasi analisi estimativa allegato II)

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **6.554,97=** diconsi Euro **seimilacinquecentocinquantaquattro/97**



#### 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, in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli: Ingegneri della Provincia 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: 27/08/2018

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

01. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
02. Analisi dei costi – Cost Approach (allegato II)
03. Elaborati fotografici degli esterni
04. Elaborati fotografici degli interni
05. Copia atto
06. Accesso atti Comune di Brescia
07. Estratti strumenti urbanistici
08. Estratto mappe catastali
09. Scheda catastale sub. 31 – Lotto 01/02
10. Scheda catastale sub. 106 – Lotto 02/02
11. Visura per soggetto
12. Visura storica per immobile sub. 31 – Lotto 01/02
13. Visura storica per immobile sub. 106 – Lotto 02/02
14. Documenti forniti dall'Amministratore Condominiale
15. Ispezione telematica