

# 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. 1086 / 2017

Giudice delegato: **Dott. Raffaele Del Porto**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**UBI BANCA S.p.A.**  
Con sede in Bergamo  
Piazza Vittorio Veneto n. 8  
C.F. 03053920165

Rappresentato dall' Avvocato

**AVV. MICHELE BONETTI**  
Con Studio in via Vittorio Emanuele II, n. 1  
Comune di Brescia  
Tel. + 39 . 030.3773585  
PEC: michele.bonetti@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS (C.F. OMISSIS)  
OMISSIS (C.F. OMISSIS)  
Via Tito Speri n. 107  
Comune di Leno (BS)

Esperto incaricato:

**ING. FEDERICA BRODINI**  
Via Pietro Gobetti n. 7, Brescia  
CF BRDFRC78L53B157Z  
Tel +39.347.6501298  
e-mail ingbrodini@gmail.com  
PEC federica.brodini@ingpec.eu

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 4814

Timbro e firma \_\_\_\_\_



**Date**

Nomina dell'esperto	1.02.2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21.03.2018
Nomina custode giudiziario IVG:	11.07.2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	18.10.2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30.11.2018

**Identificazione dei lotti****LOTTO UNICO**Descrizione sintetica:

Trattasi di una villetta a schiera che si sviluppa su 2 piani fuori terra, un piano seminterrato (autorimessa e ingresso di servizio) e una porzione di piano interrato (cantina).

Ubicazione:

Comune di Leno, Via Tito Speri n. 107.

Identificativi catastali :

**Catasto Fabbricati del Comune di Leno, Foglio 26, mappale 41, sub. 8.**

Quota di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 106.000,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: considerata la tipologia edilizia, la qualità costruttiva, la datazione, lo stato conservativo e soprattutto il contesto urbanistico e la sua ubicazione in corte, si ritiene che il bene goda di scarsa commerciabilità nel comune di Leno.

**Audit documentale e Due Diligence****LOTTO UNICO**Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_14\_Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_15\_Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente****LOTTO UNICO**Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 16Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_**Limitazioni****LOTTO UNICO**Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

---

**Indice**

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	7
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	13
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	13
3.2	Rispondenza catastale .....	14
3.3	Verifica della titolarità .....	15
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	18
6.	Analisi estimativa .....	18
7.	Riepilogo dei valori di stima.....	20
8.	Dichiarazione di rispondenza .....	21
9.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	22

**1. LOTTO UNICO: Inquadramento degli immobili**

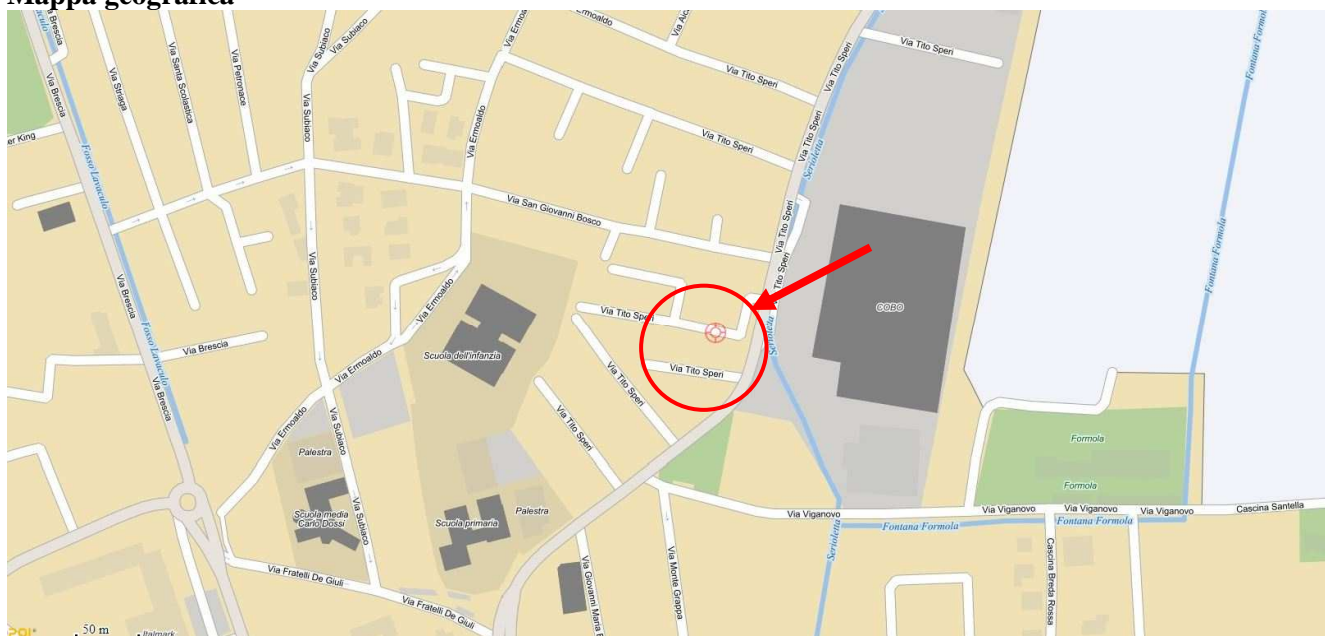
**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

- Provincia: Brescia
- Comune: Leno
- Via: Tito Speri n. 107

**Zona**

**Mappa geografica**



Fonte: [Geopoi](#) maps – Agenzia delle Entrate



Gli interventi edilizi ammessi, oltre all'ordinaria manutenzione, sono:

- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione

## **LOTTO UNICO**

**Tipologia immobiliare:** residenziale.

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** casetta a schiera su tre piani fuori terra, in stecca di case a schiera.

**Caratteristiche generali dell'immobile:** casetta a schiera anni '60, in stato originale, su tre piani fuori terra. Stato di conservazione scarso, impiantistica datata, impianto di riscaldamento autonomo, posizione del fabbricato in zona residenziale e limitrofa al centro del paese. Con porzione di corte comune, in cortile interno.

**Dimensione dell'unità abitativa** : Superficie: 121,00 mq commerciali

## **2. Descrizione delle unità immobiliare oggetto di valutazione**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Leno, comune di poco più di 14.000 abitanti che si trova circa 20 km a sud della città di Brescia.

Dal capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo la A21, sia percorrendo la SS 45bis.

Il lotto su cui si erge il fabbricato oggetto di stima è in una zona nord-est del nucleo abitato principale di Leno, in prossimità di tutti i servizi che il paese offre e limitrofo ad un'ampia area industriale , che affaccia su via Tito Speri.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da una traversa del tratto principale di via Tito Speri; in effetti l'accesso all'unità è duplice: sia dal civico 107 di via Tito Speri, sia dall'ingresso a questo speculare, ovvero dal civico n. 113c della medesima via.

Il duplice accesso è risulta, come si vedrà oltre, della fusione di due unità immobiliari indipendenti.

Accedendo da via Tito Speri n. 107 ci si immette in un cortile, corte comune, sul quale affacciano altre 3 unità.

La facciata sud del fabbricato, quindi, affaccia su una corte interna, una cui porzione è esclusiva, mentre la facciata nord su una ulteriore traversa di via Tito Speri; una piccola corte esclusiva fa da filtro tra la pubblica via e la facciata.

Nel cortile comune non vi è possibilità di accesso carroia o, almeno, esso non è allo stato attuale, adibito a tale scopo; piuttosto è adibito a giardino, con presenza di un allevamento di animali volatili (piccioni).

Il blocco di casette a schiera, tra loro simili ma non identiche, costituisce una lunga stecca: tutte hanno accesso nord dalla traversa cieca di via Tito Speri, mentre gli accessi sul fronte sud sono differenziati e avvengono da diversi portoni dietro i quali si celano, presumibilmente, cortili simili a quello nel quale si inserisce l'immobile in oggetto.

Le facciate si presentano in discreto stato conservativo, con copertura lignea con travetti in vista. Non si rilevano particolari deterioramenti. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata e sono in ordine.

#### *Descrizione dell'unità immobiliare:*

L'immobile confina con:

- a sud con la corte comune (giardino interno). Una porzione di corte è esclusiva
- a nord con una piccola porzione di corte esclusiva, prospiciente via Tito Speri
- a est con altra proprietà, che affaccia sul medesimo cortile
- a ovest con altra proprietà, avente accesso da altro civico.

L'unità immobiliare oggetto di stima, che fa parte di una stecca di case a schiera, per un totale di 7 unità, si sviluppa su tre piani:

- piano terra



- piano primo-

- piano secondo.

Al piano terra, che si trova a quota del giardino e della pubblica via, sono collocati un ampio ingresso, la cucina e il soggiorno. Adiacente alla cucina vi è l'accesso al sottoscala della rampa di scale che, dal piano terra, conduce al piano primo. Tale sottoscala è adibito a ripostiglio. Si annota che la zona adibita a soggiorno non rispetta il requisito di altezza minima (h 2,70 m) previsto per gli spazi abitativi con permanenza continua di persone. Si tratta, d'altra parte, di una condizione strutturale connessa alle scelte edificatorie dell'epoca; condizione che ricorre anche al piano primo, negli ambienti adibiti a camere da letto. L'ingresso al piano terra avviene dalla corte comune, ma vi si può accedere anche dal civico 113c (affaccio a nord): qui, infatti, si trova un portoncino che immette ai piedi della rampa di scale che, da piano terra, conduce al piano primo.

Tale rampa è un retaggio della situazione edilizia originaria: in origine, infatti, piano terra e piano primo/secondo costituivano due unità immobiliari indipendenti: la prima con accesso da via Tito Speri n. 107, la seconda da via Tito Speri n. 113c.

Dal vano scale, collegato tramite una porta al soggiorno, si raggiunge la zona notte, composta da due camere da letto (una matrimoniale e una singola) e da un servizio igienico. Alla stanza matrimoniale si accede direttamente dal pianerottolo di sbarco della scala, che si trova ribassato di circa 35 cm rispetto al piccolo atrio di disbrigo per camera singola e bagno. La camera singola affaccia sul balcone posto a nord, che corre lungo l'intera facciata. Il servizio igienico è dotato di finestra; anche quest'ultima con affaccio sul balcone.

Le finiture dell'unità sono dell'epoca costruttiva: il piano terra è pavimentato in marmette di graniglia; la scala di collegamento tra piano terra e primo è essa stessa rivestita da lastre in graniglia.

Al piano primo, la medesima pavimentazione del piano terra, eccezion fatta per il servizio igienico (monocottura) e la camera matrimoniale, il cui piano di calpestio è in battuto di cemento verniciato.

Sia in cucina che nell'ingresso e nel servizio igienico le pareti sono rivestite da ceramica monocottura per un'altezza di circa 1,50 m nei primi due, 1,80 m nel terzo.

Nel servizio igienico si apprezza la presenza di tracce di muffa in corrispondenza dei travetti, probabilmente generata dall'umidità che si forma nell'ambiente e condensa in corrispondenza dei punti di dispersione termica.

Per accedere al piano terzo (sottotetto) è necessario transitare attraverso la stanza da letto matrimoniale: è su questa, infatti, che affaccia la porta di accesso ad un'ulteriore rampa di scale che conduce al sottotetto.

L'ultimo piano è suddiviso in due ambienti, entrambi finestrati, e con altezza media superiore ai 2,40 m. Si prestano, pertanto, ad essere resi abitabili.

Tutti gli ambienti sono tinteggiati in tinte forti, alcune effetto velatura. Non si riscontrano tracce di risalita capillare di umidità.

La fusione tra i due appartamenti (piano terra e piano primo/secondo) parrebbe risalire agli anni '90 (accatastamento anno 1993).

Tuttavia è plausibile che tale intervento edilizio sia anteriore alla data di regolarizzazione a livello catastale.

Ad ogni modo, la fusione catastale tra le due unità non è mai stata regolarizzata a livello edilizio: non vi infatti traccia presso gli uffici comunali di alcuna pratica edilizia per l'accorpamento delle due unità.

Anche l'accesso all'Agenzia del Territorio si è rivelato negativo per quanto concerne la ricerca delle planimetrie catastali di impianto; il che porta ad assumere quale unica fotografia della situazione originaria la planimetria catastale presentata in data 17.12.1993 dal geom. Belotti Mario (subb. 4-5).

Il confronto con l'U.T. del Comune di Leno ha portato a delineare come unico iter percorribile quello di assumere come configurazione originaria quella rappresentata nelle suddette planimetrie (subb. 4-e anno 1993).

A tal proposito si rilevano delle difformità catastali rispetto allo stato attuale del fabbricato:

- 1) Al piano terra manca l'apertura di comunicazione tra la stanza posta sul fronte nord con il vano scale, ciò in ragione del fatto che in origine le due unità erano autonome, così come rappresentate nella planimetria del 1993, con una cucina al piano terra (sub. 4) e una cucina al piano primo (sub. 5).
- 2) Al piano primo è oggi presente un balcone sul fronte sud (cortile interno), non rappresentato nella prima planimetria catastale disponibile (anno 1993). Considerata la struttura del balcone stesso,

l'assenza di tracce di formazione nuove aperture, i serramenti originali, si ritiene lo sbalzo essere coevo al resto del fabbricato e si ritiene pertanto non trattarsi di un abuso di recente realizzazione ma, piuttosto, di un errore di rappresentazione in planimetria catastale.

Si ritiene, anche alla luce del confronto avuto con l'U.T. settore Edilizia Privata del Comune di Leno, che sia possibile regolarizzare la situazione edilizia che, di fatto, ha visto (successivamente all'anno 1993) la fusione di due unità immobiliari originariamente indipendenti (piano terra – ex sub. 4 – e piano primo e secondo – ex sub. 5) a mezzo di Permesso di Costruire in sanatoria.

Per la predisposizione della pratica di manutenzione straordinaria in sanatoria si stima un costo che, comprensivo di sanzione amministrativa e nuovo accatastamento, è pari a circa 2.800,00 € I.V.A. inclusa.

#### Finiture:

Gli intonaci sono al civile, tinteggiati con tempera a tinte forti, talvolta con effetto velatura, in alcune stanze (atrio di ingresso, cucina e bagno) rivestiti da ceramiche, come già evidenziato nella descrizione dell'unità.

I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice ; oltre ad essere dell'epoca costruttiva non appaiono essere stati sottoposti ad interventi di ordinaria manutenzione, anche se ben conservati per l'epoca. Alcuni sono inoltre dotati di zanzariere (camera), altri di inferriate (soggiorno).Le tapparelle sono in pvc marrone, in buono stato conservativo.

Le porte interne sono in tamburato verniciate in bianco creme, con specchiature in vetro.

#### Impianti:

L'impiantistica dell'intera unità è dell'epoca costruttiva; l'impianto di riscaldamento è autonomo e governato da una caldaia termoautonoma a gas metano ubicata in cucina ad alimentazione dei radiatori in alluminio alettati, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è dell'epoca costruttiva e sottotraccia, con placche e interruttori datati.

### **Confini**

#### **Foglio 26, mappale 41**

Nord: pubblica via

- Sud: mappali 42-44-47  
 Ovest: mappale 39  
 Est: mappale 49

### Consistenza

- Rilievo  Interno ed esterno  
 Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 21 settembre 2018
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)  
 Elaborato grafico (generico)

### Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici

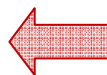
#### Piano terra

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile da applicare</i>
Alloggio PT	m <sup>2</sup> 56,00	100%
Alloggio P1	m <sup>2</sup> 50,24	100%
Alloggio P2	m <sup>2</sup> 25,12	50%
Balcone	m <sup>2</sup> 4,40	50%

**Sup. Commerciale P.T.: 121,00 mq**

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> **121,00**



### Caratteristiche qualitative

Il fabbricato fa parte di una casa a corte che è, al contempo, porzione di una stecca di villette cielo terra risalenti a fine anni '50: sul fronte Nord è evidente lo sviluppo a schiera; sul fronte Sud prevale la componente “ a corte”, poiché si accede al fronte sud del fabbricato solo da una corte comune ad altre unità.

Le strutture verticali sono in forati, con struttura travi e pilastri in cemento armato.

La copertura è lignea, con falda a capanna. Isolai intermedi sono in laterocemento.

Esteriormente non si rilevano problematiche; mentre negli spazi interni si rileva la presenza di muffa negli ambienti più umidi, quali l'intradosso del solaio del servizio igienico, a riprova che l'assenza di isolamento termico dell'ultimo solaio piano genera ponti termici che sono luoghi di proliferazioni di microorganismi quali muffe.

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 1/09/1967
- Fabbricato anteriore 1/09/1967

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco:

Come rileva la dichiarazione del Responsabile dell'U.T. del Comune di Leno, presso gli archivi comunali non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti nello specifico l'immobile in oggetto. Anche la ricerca condotta considerando i primi proprietari dell'immobile non ha dato frutti (si veda allegato n. 2, con dichiarazione di accesso agli atti ad esito negativo rilasciata dall'U.T. del Comune di Leno)

- Indicare la documentazione visionata: -
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico, Comune di Leno.
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 11.10.2018

##### Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico:

Il Comune di Leno ha definitivamente approvato il P.G.T con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26/09/2011.

### **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici: Non si rilevano vincoli urbanistici.
- Vincoli ambientali: Non si rilevano vincoli ambientali.

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

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione: non è stato possibile verificarne la regolarità, non essendo disponibile alcun titolo edificatorio presso gli Uffici comunali.

### **3.2 Rispondenza catastale**

#### **Lotto unico:**

Immobile identificato in mappa al Comune di Leno, sez. urb. NCT:

- Foglio 26 Sezione NCT, particella 41, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 141 mq, di cui 134 mq coperte, rendita 245,06 €.

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali per immobile;
- Mappe catastali;
- Planimetrie catastali.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 28.09.2018

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

La sottoscritta Ing. Federica Brodini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Brescia nr. 4814, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Brescia, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.

la NON REGOLARITÀ catastale

### **3.3 Verifica della titolarità**

#### **Lotto unico**

Immobile identificato in mappa al Comune di Leno, sez. urb. NCT:

- Foglio 26      Sezione NCT, particella 41, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 141 mq, di cui 134 mq coperte, rendita 245,06 €.

### **Inquadramento della titolarità**

Quota di proprietà: 1/1

Usufrutto: -

Quota di Nuda proprietà: -

### **Condizioni limitanti**

Servitù: -

Vincoli: -

Oneri: -

Pesi: -

Gravami: -

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

Libero

Occupato dai proprietari

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

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### **Titoli di provenienza**



Come rilevato dal Certificato Notarile a firma notaio Luigi Grasso Biondi redatto in data 16 novembre 2017, i beni immobili catastalmente identificati al:

- Foglio 26        Sezione NCT, particella 41, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 141 mq, di cui 134 mq coperte, rendita 245,06 €

Così risultanti in forza della variazione del 9 novembre 2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, della variazione toponomastica in data 20 settembre 2011 n. BS0434135 di prot., della variazione nel classamento in data 27 aprile 2010 n. BS0133635 di prot., della variazione in data 27 aprile 2009 n. BS0160222 di prot., per fusione dei mappali 41/4=42/2 e 41/5, derivanti dalla denuncia di variazione in data 4 novembre 2005 n. BS0342600 di prot. per modifica identificativo dei mappali 4570/2=4910/5 del foglio LEN/17, derivanti dalla variazione in data 17 dicembre 1993 n. 173410 di prot. dei mappali 4570=4910/1=4911/1 del foglio LEN/17.

I beni sono pervenuti a OMISSIS, nato in India il 24 aprile 1973 e a OMISSIS, nata in India il 14 settembre 1977, per la quota indivisa di ½ piena proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- **Trascrizione nn. 21356/12995 del 20.05.2009 (atto notaio Alberto Rotondo in data 14.05.2009)**

Trattasi di compravendita con la quale la parte venditrice OMISSIS e OMISSIS cedono a OMISSIS e OMISSIS, per la quota di ½ ciascuno, l'intera e piena proprietà dei beni di cui alla sez. NCT, foglio 26, mappale 41, sub. 8 (mappale 42, sub. 5);

- **Trascrizione nn. 12091/8779 del 9.05.1994 (atto notaio Mario Mistretta in data 29.04.1994)**

Trattasi di compravendita con la quale la parte venditrice OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS cedono ciascuno per la quota indivisa di 1/5 a OMISSIS e OMISSIS, l'intera e piena proprietà dei beni di cui alla sez. LEN, foglio 17, mappale 4570, sub. 2 e mappale 4910, sub. 5.

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

Non si segnalano formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente.

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

Nel ventennio in esame l'immobile oggetto di esecuzione ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

– **Ipoteca volontaria, iscrizione nn. 21357/4445 del 20.05.2009**

Trattasi di ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 23.10.2007, in forza di atto di mutuo, per l'importo complessivo di € 248.000,00 a favore di Banca 24-7, con sede in Bergamo, e contro OMISSIS e OMISSIS.

– **Pignoramento immobiliare, trascrizione nn. 42859/26180 del 3.10.2017**

Trattasi di decreto di pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 3.10.2017 ai nn. 42859/26180 a favore di Ubibanca s.p.a., contro OMISSIS e OMISSIS.

## 6. Analisi estimativa

Le presenti stime sono state eseguite tenendo conto:

1. Della zona in cui i lotti sono ubicati;
2. Dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per l'area;
3. Della destinazione d'uso consentita;
4. Dei valori medi di mercato per immobili o terreni similari.

La valutazione ha tenuto conto, per raffronto, di altri immobili o terreni simili nonché di fonti dirette in loco e di pubblicazioni di settore, quali:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2017, semestre 1 (ultime quotazioni disponibili).

---

**Lotto unico:**

Immobile identificato in mappa al Comune di Leno, sez. urb. NCT:

- Foglio 26      Sezione NCT, particella 41, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 141 mq, di cui 134 mq coperte, rendita 245,06 €.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

La consultazione del listino immobiliare citato ha permesso di rilevare quanto di seguito esposto.

Facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Brescia, Anno 2017, semestre 2, per la tipologia edilizia “ville e villini” in stato conservativo “normale”, le quotazioni indicate sono:

Min 1.250 €/mq

Max 1.500 €/mq

Per quanto riguarda la “abitazioni civili”, in stato di conservazione “normale”, il *range* di quotazioni oscilla tra:

Min 1.050 €/mq

Max 1.450 €/mq

Per la stima si considera inoltre l’ubicazione del fabbricato, le condizioni (stato originario) del fabbricato (anni '60), il contesto urbanistico in cui è inserito. Si tratta di un fabbricato con buone potenzialità edificatorie, con possibilità di recupero edilizio del sottotetto. Il contesto nel quale si inserisce, tuttavia, lo penalizza notevolmente.

Si considera inoltre che l’immobile oggetto di stima hanno un grado di conservazione normale per l’epoca, con finiture e impiantistica datati, che necessitano di ristrutturazione.

Sulla scorta di quanto rilevato e sopra descritto, sulla base delle indagini svolte, della valutazione dello stato conservativo, dei lavori necessari per un suo ripristino, dei luoghi nonché della valutazione delle fonti citate; tenuto conto della specifica zona di Leno in cui si trova l’immobile, dalla collocazione dell’immobile e, in particolare, dell’unità immobiliare in oggetto, ritengo congruo e giudizioso attribuire al suddetto immobile un valore unitario per superficie commerciale di **€/mq 1.000,00**.

Da ciò risulta che il più probabile valore sul libero mercato è:

$$1.000 \text{ €/mq} \times 121,00 \text{ mq} = \text{€ } 121.000,00$$

**(centoventunomilaeuro/50)**

Considerata la condizione di vendita forzata, si ritiene che il valore unitario per superficie commerciale vada ridotto ad €/mq 1.100, con conseguente più probabile valore di mercato in vendita forzata pari a:

$$900,00 \text{ €/mq} \times 121,00 \text{ mq} = \text{€ } 108.900,00$$

**(centoottomilanovecentoeuro/00)**

Tenuto conto dei costi per la sanatoria dell'irregolarità edilizia riscontrata (della quale si è dato conto a pagina 11 di codesta relazione di stima), il valore di mercato in condizioni di vendita forzata è pari ad

$$\text{€ } 108.900,00 - \text{€ } 2.800,00 = \text{€ } 106.100,00$$

**Con arrotondamento**

$$\text{€ } 106.000,00$$

**(centoseimilaeuro/00)**

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

### **LOTTO UNICO**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Comune di Leno, sez. urb. NCT:

- Foglio 26      Sezione NCT, particella 41, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale 141 mq, di cui 134 mq coperte, rendita 245,06 €.

**Quindi il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata viene quantificato in**

$$\text{€ } 106.000,00 \text{ (centoseimilaeuro/00)}$$

**8. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 4814, 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: 18.10.2018

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

1. Documentazione fotografica
2. Dichiarazione di accesso negativo all'U.T. del Comune di Leno
3. Stralci P.G.T.
4. Documentazione catastale: estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche catastali per immobile