

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. 1019/2017

Giudice delegato: **DOTT. SIMONETTA BRUNO**

Anagrafica

CREDITORI PROCEDENTI:

- OMISSIS -
SEDE PRINCIPALE: - OMISSIS -
C.F. E P.IVA: - OMISSIS -

Rappresentato dagli Avvocati:

Avv. - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -
P.E.C.: - OMISSIS -

Avv. - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -
P.E.C.: - OMISSIS -

ESECUTATO:

- OMISSIS -
RESIDENTE A - OMISSIS -
VIA - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. - OMISSIS -
C.F. - OMISSIS -
P.E.C.: - OMISSIS -



Esperto incaricato

ING. LORENZO GUERINI

Indirizzo Via Brusati, 11 – Travagliato (BS)
CF GRNLNZ78L21B157G
P.IVA 02836240982
Tel 3382742701
Fax 030/5232044
Mail lorenzoguerini@gmail.com
PEC lorenzo.guerini@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia
al n. A 4716



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	26/03/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	19/04/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	21/08/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/09/2018



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terra di un edificio costruito su due livelli nel centro storico del comune di Roccafranca. Allo stato di fatto essa è costituita da una cucina, una camera da letto, un bagno, una cantina ed un piccolo ripostiglio posto all'esterno dell'edificio.

L'accesso pedonale e carroia a tale unità avviene da via Conciliazione 12.

Durante il sopralluogo, si sono evidenziate numerose difformità tra la pianta catastale, unica documentazione reperita, e quanto effettivamente realizzato:

- E' stata recuperata una parte del portico esistente per realizzare una cucina;
- E' stata spostata la scala che consente di accedere al piano primo;
- E' stato ricavato un bagno;
- E' cambiata la destinazione d'uso dei vari ambienti;
- I rapporti aero illuminati dei vari locali non sono conformi a quanto previsto dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64).

L'appartamento oggetto della presente risulta essere intestato per 1/2 alla Sig.ra - OMISSIS - e per 1/2 al - OMISSIS -. La procedura di pignoramento dell'immobile fa riferimento solamente alla quota parte intestata al - OMISSIS -.

Ubicazione Via Conciliazione n. 12 – Roccafranca (BS)

Identificativi catastali

- **ABITAZIONE:** Foglio 6 – particella 197 – sub. 1
cat. A/4 – Classe 2 – 3 Vani – R.C. Euro 57,33

Quota di proprietà - OMISSIS - per 1/2

Diritto di proprietà Proprietà

Divisibilità dell'immobile Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato **58.000 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **46.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile ha una discreta appetibilità all'interno del mercato immobiliare, esso infatti anche se si trova nel centro storico del paese e quindi nelle vicinanze di vari servizi di quartiere e di vicinato, esso si presenta in uno stato di conservazione non ottimale.

E' necessario però sottolineare la presenza di notevoli difformità, sanabili, tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Sarà necessario eseguire alcuni lavori per ristabilire la conformità edilizia e catastale dell'immobile.



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No
- Conformità catastale Si No
- Conformità titolarità 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
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 18

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 31
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 31

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, che riguardano l'immobile in esame:

1. Al signor - OMISSIS - (in regime di separazione dei beni) la quota di 1/2 dell'abitazione in Roccafranca Fg. 6 part. 197 sub. 1 e part. 198 è pervenuta per atto di vendita in Notar - OMISSIS - del - OMISSIS - rep. - OMISSIS -, trascritto il - OMISSIS - al nn. - OMISSIS -, da potere dei signori - OMISSIS - nato a - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) (per la quota di 2/12), - OMISSIS - nata a - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) (per la quota di 3/12), - OMISSIS - nato a - OMISSIS - (C. F. - OMISSIS -) (per la quota di 5/12) e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - (C. F. - OMISSIS -) (per la quota di 2/12);
2. Ai suddetti le rispettive quote di pertinenza dell'immobile erano così pervenute:
 - In parte (la quota di 3/12 ciascuno ai signori - OMISSIS - e - OMISSIS - per atto di vendita in Notar - OMISSIS - del - OMISSIS - rep. - OMISSIS -, trascritto il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -;
 - Ed in parte (la quota di 2/12 ciascuno ai signori - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS -) per successione legittima in morte di - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) e deceduta il - OMISSIS - (Uff. Reg. - OMISSIS -), trascritta il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -;
 - L'accettazione tacita della suddetta eredità, nascente da atto Not. - OMISSIS - del - OMISSIS - rep. - OMISSIS -, è stata trascritta il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -.



3. Alla signora - OMISSIS - la propria quota di pertinenza dell'immobile era pervenuta per il sopracitato atto di vendita in Notar - OMISSIS - del - OMISSIS - rep. - OMISSIS -, trascritto il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -.



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile.....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	12
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.1	Rispondenza catastale.....	27
4.2	Verifica della titolarità.....	29
1.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	31
2.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	32
	Analisi estimativa.....	33
1.	Riepilogo dei valori di stima.....	36
1.	Dichiarazione di rispondenza.....	37
2.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	38
3.	Bibliografia.....	39



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Di seguito si riportano le principali fasi dell'accertamento peritale:

- In data 03/05/2018 è stato richiesto il Certificato di Stato libero o di matrimonio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccafranca;
- In data 03/05/2018 è stato ritirato il Certificato di Stato libero all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccafranca;
- In data 03/05/2018 è stato richiesto al Notaio - OMISSIS - copia del contratto di compravendita dell'immobile;
- In data 03/05/2018 è stata ottenuta la copia dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della presente dal Notaio - OMISSIS -;
- In data 04/05/2018 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura della planimetria catastale dell'immobile;
- In data 08/05/2018 è stato richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Roccafranca;
- In data 22/05/2018 l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccafranca comunica l'assenza di pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto della presente;
- In data 29/05/2018 è stata richiesta presso l'Agenzia Delle Entrate l'esistenza di formalità, vincoli o oneri sull'immobile;
- In data 31/05/2018 l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato l'assenza di formalità, vincoli o oneri sull'immobile;
- In data 05/06/2017 è stato effettuato il sopralluogo ed il rilievo del sottoscritto perito presso l'immobile oggetto di valutazione;
- In data 17/07/2018 è stata eseguita tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate la visura catastale dell'immobile;



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | ROCCAFRANCA |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA CONCILIAZIONE |
| <input 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 |

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

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

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : edificio con muratura portante in mattoni e sassi
- Solai : non rilevabili, presumibilmente dei primi anni del 1900
- Copertura : copertura a vista con travi, travetti e assito in legno
- Murature perimetrali : muratura in mattoni e sassi
- Coibentazioni/isolamenti : non presenti
- Divisori tra unità : muratura in laterizio
- Infissi interni : telai in alluminio con vetri doppi
- Infissi esterni : persiane scorrevoli in metallo
- Pavimenti e rivestimenti : ceramica
- Impianto di riscaldamento : riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa
- Impianto sanitario : standard
- Impianto gas : metano
- Impianto elettrico : standard
- Impianto climatizzazione : non presente
- Altri impianti : non presenti
- Allaccio fognatura : presente
- Fonti rinnovabili : non presenti
- Finiture esterne : intonaco al civile tinteggiato con idropittura lavabile
- N. totale piani : unità immobiliare al piano terra

- Altro :



Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1 di 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terra di un edificio costruito su tre livelli nel centro storico del comune di Roccafranca. Allo stato di fatto essa è costituita da una cucina, una camera da letto, un bagno, una cantina ed un piccolo ripostiglio posto all'esterno dell'unità immobiliare.

L'accesso pedonale e carraio a tale unità avviene da via Conciliazione 12.

Durante il sopralluogo, si sono evidenziate numerose difformità tra la pianta catastale e quanto effettivamente realizzato, in particolare:

- E' stato recuperato una parte del portico esistente per realizzare una cucina;
- E' stata spostata la scala che consente di accedere al piano primo;
- E' stato ricavato un bagno;
- E' cambiata la destinazione d'uso dei vari ambienti;
- I rapporti aeroilluminati dei vari locali non sono conformi a quanto previsto dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64).

Identificazione catastale

- | | |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Comune censuario | Roccafranca |
| <input type="checkbox"/> Tipologia catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Sezione NCT
<input type="checkbox"/> Foglio 6
<input type="checkbox"/> Particella 197
<input type="checkbox"/> Subalterni 1 |

Confini

Si allega planimetria dell'immobile da cui sono desumibili i confini dell'unità immobiliare.

Consistenza

- | | |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno
<input type="checkbox"/> Solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)
<input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | 05/06/2018 |



Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Le superfici considerate nella seguente perizia fanno riferimento allo stato di fatto poiché nonostante siano state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato, alle norme di regolarità urbanistico-edilizia e alle norme di abitabilità, esse possono essere sanate.

Superficie principale	m ²	66,51	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____,____	__ %
<input checked="" type="checkbox"/> Cantina	m ²	34,16	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Sgombero	m ²	12,50	25 %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m ²	25,00	30 %
	m ²	11,38	10 %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Giardino/corte esterna esclusiva	m ²	____,____	__ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____,____	__ %

Superficie commerciale

m² 86,81



Caratteristiche qualitative

I locali sono in discreto stato di conservazione, con soffitto in latero cemento di recente tinteggiatura.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- | | |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | Terra |
| <input type="checkbox"/> Ascensore | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | <input type="checkbox"/> Vetustà dell'ascensore (anni) |
| <input type="checkbox"/> N. servizi | 1 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 1 W.C. |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Lavabo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bidet |
| | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Doccia |
| | <input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio |
| | <input type="checkbox"/> Vasca |
| | <input type="checkbox"/> Vasca con doccia |
| | <input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio |
| | <input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Vetustà del bagno (anni) 30 |
| | <input type="checkbox"/> Non è stato possibile accedere ai locali |

Impianti in dotazione

- | | | |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | Vetustà: 30 anni |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| | Se presente indicare la tipologia | |
| | <input type="checkbox"/> Centralizzato | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo | |
| | Alimentazione | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Metano | |
| | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido | |
| | <input type="checkbox"/> Olio combustibile | |
| | <input type="checkbox"/> Elettrico | |
| | <input type="checkbox"/> Pompa di calore | |
| | <input type="checkbox"/> Biocombustibili | |
| | <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento | |
| | Elementi radianti | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Radiatori | |
| | <input type="checkbox"/> Pavimento | |
| | <input type="checkbox"/> Ventilconvettori | |
| | <input type="checkbox"/> Aria | |
| | <input type="checkbox"/> Altro | |



- | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| | Se presente indicare se | |
| | <input type="checkbox"/> Totale
<input type="checkbox"/> Parziale | |
| <input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) 30 |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) 30 |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'APE
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> E
<input type="checkbox"/> F
<input type="checkbox"/> G |
| | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o riscaldamento | |



- | | |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Altro | |



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
 - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
 - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia
- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Dichiarazione di fine lavori
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato di abitabilità
- Fonte documentazione visionata
- Data verifica pratiche edilizie (gg/mm/aa)

- Presente:
- Assente: l'immobile è stato costruito prima del 1967 e tale documentazione non è reperibile.

Ufficio Tecnico del Comune di Roccafranca

22/05/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico
 - Vigente P.G.T. pubblicato sul BURL n. 21 del 22 maggio 2013 serie avvisi e concorsi. Approvazione del Piano delle Regole pubblicato sul BURL n. 12 del 21 marzo 2018 serie avvisi e concorsi.
 - Adottato
- Convenzione Urbanistica
 - No
 - Si



- Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si: L'immobile è sito all'interno del centro storico del Comune di Roccafranca e gli interventi concessi sono definiti nel Piano delle Regole pubblicato sul BURL n. 12 del 21 marzo 2018 serie avvisi e concorsi.
- Vincoli ambientali No
 Si
- Vincoli paesaggistici No
 Si: L'immobile è sito all'interno del centro storico del Comune di Roccafranca e gli interventi concessi sono definiti nel Piano delle Regole pubblicato sul BURL n. 12 del 21 marzo 2018 serie avvisi e concorsi.

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, non ha potuto verificare la rispondenza urbanistica, per via dell'assenza di documentazione visionabile presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccafranca, trattandosi di edificio costruito prima del 1 settembre 1967.

Essendo la costruzione dello stabile risalente agli ultimi anni 30, nell'archivio comunale, non è stato possibile reperire alcuna documentazione poiché esso dispone solamente di alcune delle pratiche edilizie antecedenti al 1967.

E' stato recuperato e letto l'atto di compravendita afferente l'immobile oggetto della presente, ma non sono stati trovati riferimenti utili per risalire alle pratiche edilizie.

All'articolo 8 dell'atto di compravendita del - OMISSIS -, nn. - OMISSIS -, rep. - OMISSIS - e trascritto il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS - il Notaio - OMISSIS - dichiara: *"In ottemperanza al disposto dell'art. 40, II° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modifiche, la parte venditrice, da me Notaio previamente ammonita ai sensi dell'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, in ordine alle responsabilità anche penali cui può andare incontro in caso di mendacio, dichiara ai sensi dell'art. 4 della stessa legge che i lavori di costruzione concernenti gli immobili compravenduti sono iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967; che gli immobili oggetto non hanno subito modifiche o mutamenti rispetto al progetto originario, e non sono stati interessati a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della citata legge, non ricorrendone i presupposti"*.

Successivamente è stata recuperata la planimetria catastale (unica rappresentazione grafica disponibile), che confrontata con lo stato di fatto (rilievo svolto in data 05/06/2018), evidenzia alcune difformità, quali:

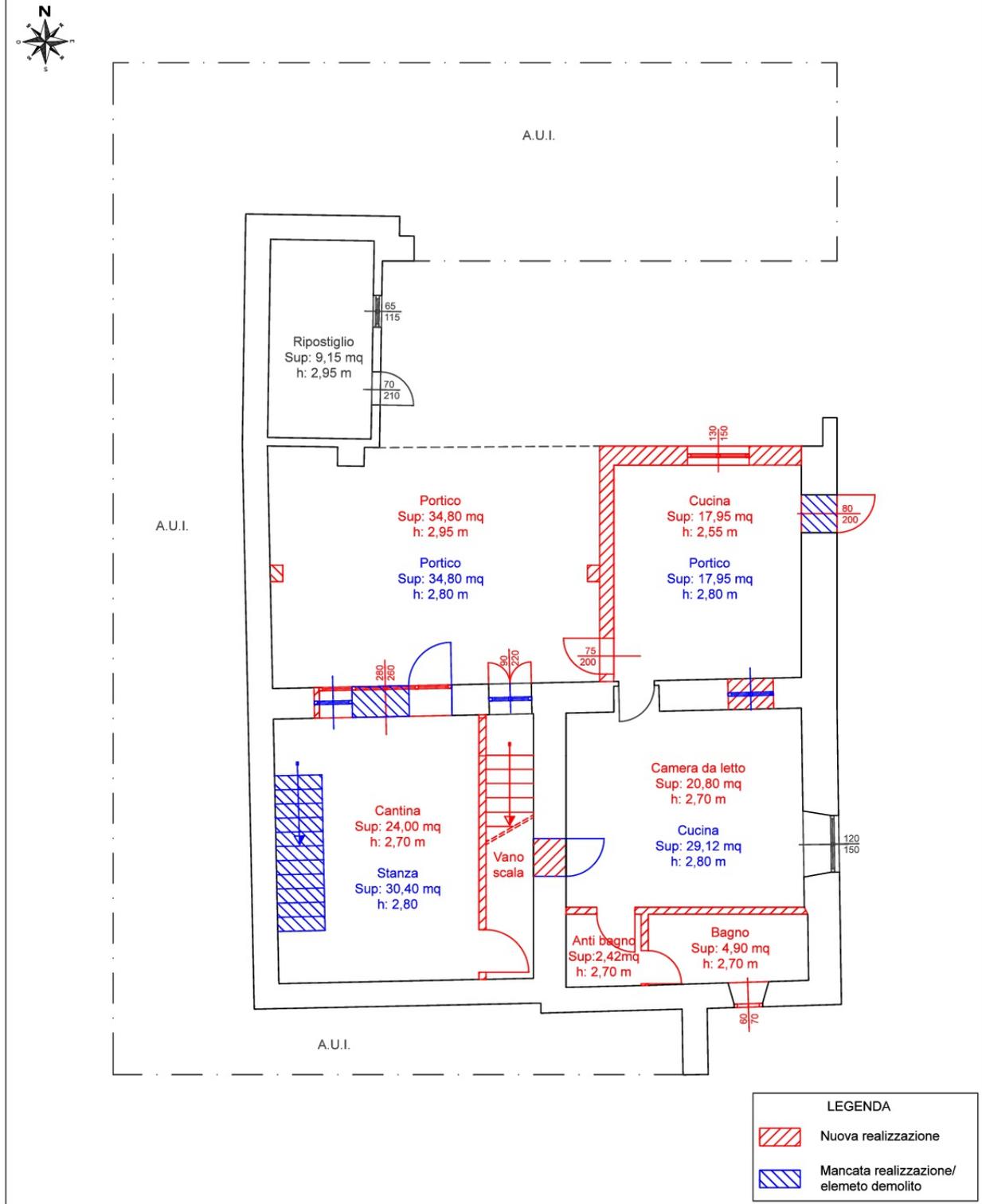
- Chiusura di una porzione del portico esistente per realizzare una cucina della superficie di 17,95 mq;
- La cucina presenta una altezza media interna di 2,55 m, inferiore a 2,70 m (altezza minima prevista dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia [ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64]);
- Realizzazione di un bagno da 4,90 mq;



- Realizzazione di un antibagno da 2,42 mq;
- La scala che consente di accedere al piano superiore è stata spostata al centro dell'appartamento;
- Variazione della destinazione d'uso dei seguenti ambienti: da cucina in camera da letto e da stanza a cantina;
- I rapporti aeroilluminati di alcuni locali non sono conformi a quanto previsto dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64), infatti:
 - La camera da letto (Sup. 20,80 mq) presenta una sola finestra della dimensione di: 120x150 cm; il rapporto tra la superficie finestrata verticale e la superficie utile del pavimento della stanza è di circa 1/12 inferiore ad 1/8 come previsto all'articolo 3.4.11 del Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia;
 - Il bagno (Sup. 4,90 mq) presenta una finestra da 60x70 cm la cui area è di 0,42 mq inferiore a 0,50 mq come previsto all'articolo 3.4.22 del Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia.



TAVOLA DI CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO PIANO TERRA - scala 1:100



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

- No
 Si

Non essendo possibile capire l'anno in cui sono stati svolti i lavori di ampliamento dell'unità immobiliare, in accordo con l'ufficio tecnico del Comune di Roccafranca (incontro avvenuto in data 10 luglio 2018), le modifiche apportate all'immobile **risultano essere sanabili** tramite una pratica edilizia.

Se per poter sanare l'ampliamento dell'immobile e lo spostamento della scala è sufficiente una pratica edilizia in cui si definiscono gli interventi come interventi di ristrutturazione, per gli aspetti correlati al mancato rispetto dei requisiti minimi di aerazione e di altezza dei locali (come previsto dal Regolamento Locale Igiene tipo della Regione Lombardia), sarà necessario effettuare alcuni lavori, così riassumibili:

- Rispetto dell'altezza media minima dei locali del locale cucina. Dal rilievo risulta che il locale cucina, in virtù di un controsoffitto in cartongesso, ha una quota interna pari a 2,55 m. L'unico intervento possibile, che può essere svolto all'interno della cucina, è quello di smontare il controsoffitto e verificare se l'altezza netta interna tra il pavimento ed il solaio della terrazza sia almeno 2,70 m. Trattandosi della chiusura di una porzione di portico, confrontando le quote con la porzione ancora aperta del portico, l'asportazione del controsoffitto dovrebbe garantire una quota netta di almeno 2,70 m. Se da questo intervento l'altezza interna risultasse superiore o uguale a 2,70 m si potrà intonacare il nuovo solaio; in alternativa si potrebbe verosimilmente richiedere una deroga per l'altezza media.
- Rispetto dei rapporti aeroilluminanti:
L'unità immobiliare oggetto della presente, come già detto in precedenza, è sita all'interno del centro storico del comune di Roccafranca. Secondo quanto previsto dal PGT, nel Piano delle Regole (approvato e pubblicato sul BURL n. 12 del 21 marzo 2018 serie avvisi e concorsi) all'articolo n. 48.1: "*Negli ambiti "A" - centro storico - gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali*", si può desumere che non è possibile effettuare interventi che modifichino le caratteristiche architettoniche dell'edificio.



- Per quanto riguarda la camera da letto non essendo possibile ampliare la finestra o creare una nuova apertura, una possibile soluzione è quella di ridurre la superficie utile della camera da letto in modo tale da verificare i seguenti aspetti:
 - Superficie minima di 14,00 mq;
 - Rapporto aeroilluminante: $Sup. finestra/Sup. utile locale > 1/8$ (poiché la finestra attualmente presente è di 120x150, la superficie massima del locale potrà essere di 14,40 mq).

Si potrebbe, per esempio, realizzare un disimpegno che unisca la cucina con l'antibagno, andando così a ridurre la superficie della camera in modo che siano verificati i rapporti aeroilluminanti;

- Per quanto riguarda il bagno non avendo una superficie minima di aerazione naturale pari a 0,50 mq, sarà necessario installare un sistema di aspirazione forzata intermittente a comando automatico in modo tale da garantire 12 volumi/ora e adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente. Questo aspiratore può essere installato sulla finestra già esistente.



**TAVOLA INDIVIDUAZIONE INTERVENENTI PER SANARE
LE DIFFORMITA LEGATE AL REGOLAMENTO LOCALE
IGIENE TIPO DELLA REGIONE LOMBARDIA
(ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64)
E RICHIEDERE IL PERMESSO DI ABITABILITA'
PIANTA PIANO TERRA - scala 1:100**

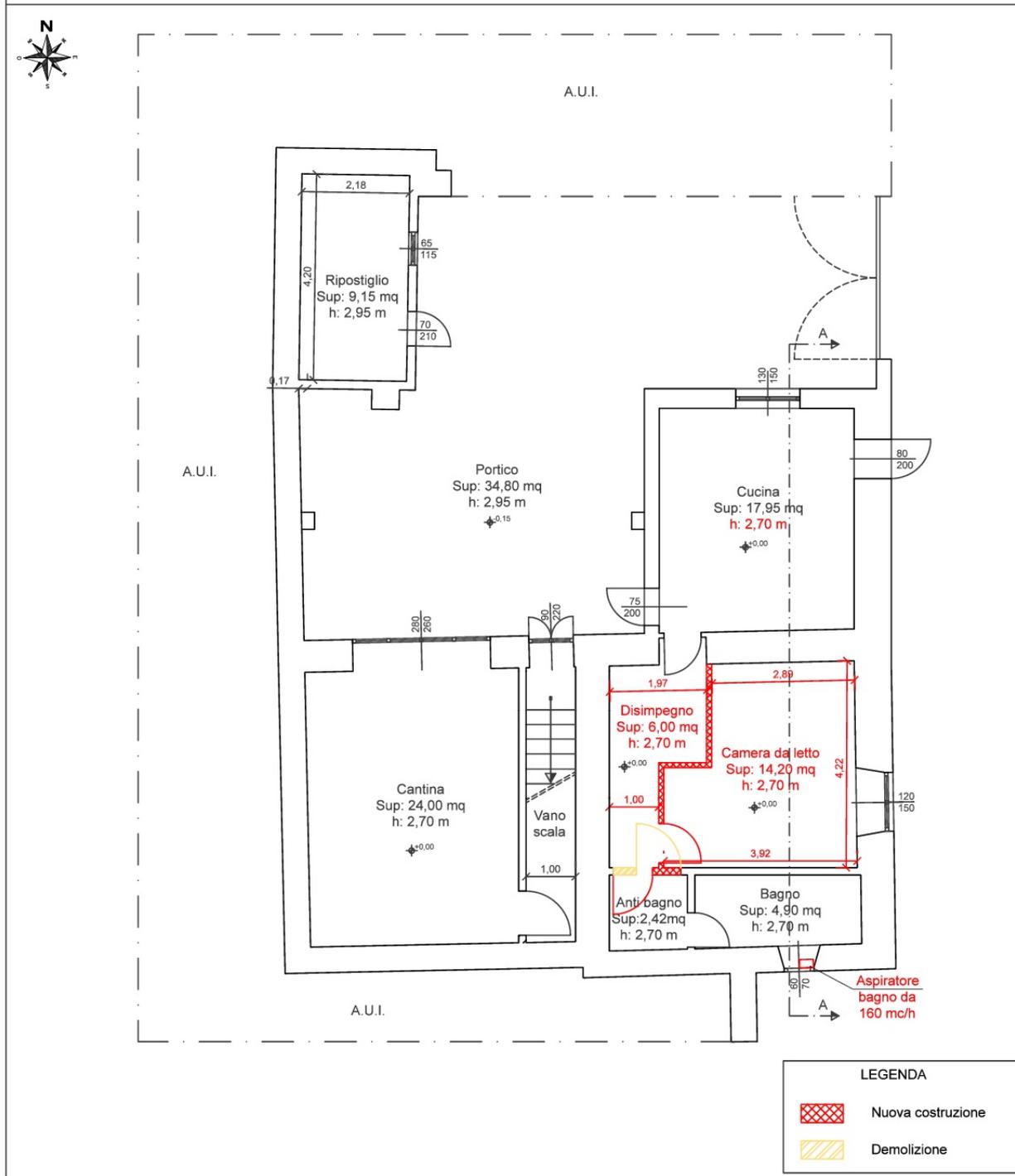
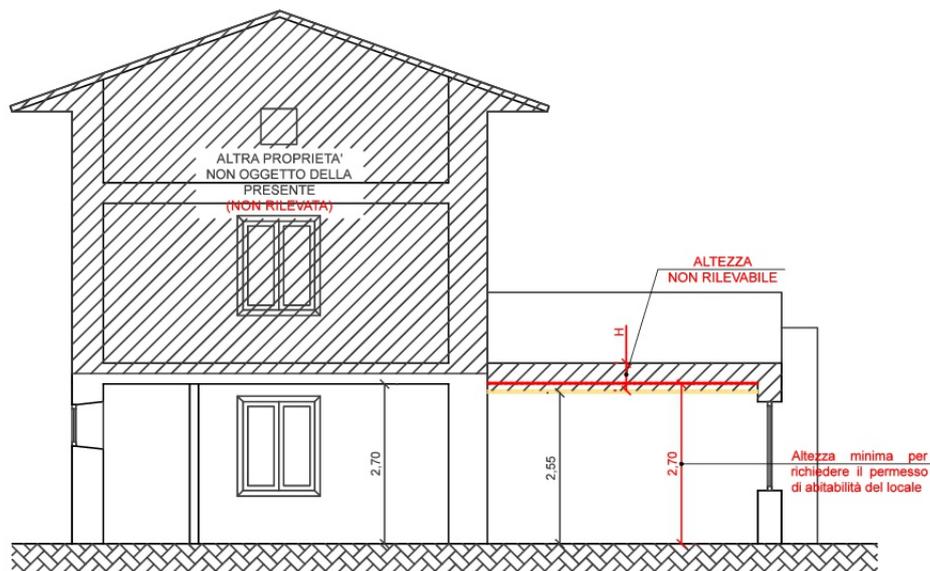


TAVOLA INDIVIDUAZIONE INTERVENNTI PER SANARE
LE DIFFORMITA LEGATE AL REGOLAMENTO LOCALE
IGIENE TIPO DELLA REGIONE LOMBARDIA
(ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n°64)
E RICHIEDERE IL PERMESSO DI ABITABILITA'
IPOTESI - SEZIONE A-A - scala 1:100

La sezione dell'immobile è puramente indicativa per quanto riguarda i locali non oggetto della presente perizia immobiliare. Durante il rilievo NON è stato possibile rilevare l'effettiva altezza della cucina in quanto è presente una controsoffittatura in cartongesso. Durante la fase di demolizione del controsoffitto sarà possibile rilevare l'effettiva altezza del locale che dovrà essere di almeno 2,70 m, in caso contrario sarà necessario richiedere una deroga all'ufficio tecnico del comune di Roccafranca.



LEGENDA	
	Nuova costruzione
	Demolizione



Alla luce di tutto questo si può dire che per poter ripristinare la regolarità edilizio-urbanistica sono necessari interventi del valore complessivo di Euro: 16.000,00.

Questo valore deriva dalla somma dei seguenti contributi:

- Oneri per la procedura amministrativa (comprendente il contributo di costruzione e le spese pratiche amministrative per sanatoria ed abitabilità) stimabile in 10.000,00 Euro;
- Opere edili per adeguamento appartamento per la sanatoria e la verifica dei requisiti di abitabilità stimabile in 5.000,00 Euro;
- Infine, si dovranno considerare 1.000,00 euro di spese tecniche per l'aggiornamento delle planimetrie e delle pratiche catastali per riallinearli allo stato finale autorizzato.

Al termine di queste valutazioni è necessario sottolineare che, alla luce dell'estensione e della qualità delle difformità evidenziate, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.

Note



4.1 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 6 Sezione NCT Mappale 197

Sub. 1 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 3 Rendita € 57,33

Documentazione visionata

- Direttamente presso Agenzia delle Entrate
_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
- Da siti Web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it>

Elenco documentazione visionata

- Visura storica catasto terreni
- 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)

04/05/2018 – Schede catastali
17/07/2018 – Visura catastale



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **ING. LORENZO GUERINI**, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716, 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

che avendo avuto modo di accedere agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, è possibile esprimersi in merito alla NON REGOLARITA' catastale degli stessi, poiché la scheda catastale non rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile (con annesse le varie difformità urbanistico-edilizie espresse in precedenza).

Note



4.2 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Tipo di Atto : Atto di compravendita
- Notaio : - OMISSIS -
- Data atto : 12/03/1998
- Repertorio : 33228
- Estremi Trascrizione : Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il - OMISSIS - ai nn. - OMISSIS -.

- Quota di proprietà Intera
 Parte: [1/2: - OMISSIS -]

- Usufrutto No
 Si

- Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 Apparenti
- Vincoli No
 Si
- Oneri No
 Si
- Pesì No
 Si
- Gravami No
 Si ipoteca e pignoramento



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

Occupato dall'esecutato

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

Data verifica presso Agenzia delle Entrate (gg/mm/aa)

31/05/2018



1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Relativamente alle difformità descritte in precedenza, a carico dell'acquirente vi saranno degli oneri di natura edilizia che si ritiene opportuno sottolineare:

- A carico della parte acquirente rimangono gli oneri per la procedura amministrativa (comprendente il contributo di costruzione e le spese pratiche amministrative per sanatoria ed abitabilità) stimabili in 10.000,00 Euro;
- A carico della parte acquirente rimangono le opere edili per adeguamento appartamento per la sanatoria e la verifica dei requisiti di abitabilità stimabile in 5.000,00 Euro;
- A carico della parte acquirente rimangono gli oneri per l'aggiornamento delle pratiche catastali per il riallineamento con lo stato finale autorizzato. L'onere per l'aggiornamento è stimabile in circa € 1.000,00;

Gli importi indicati sono relativi ai soli lavori strettamente necessari al ripristino della funzionalità dell'unità immobiliare al fine del raggiungimento dei requisiti minimi per l'ottenimento dell'abitabilità e non comprendono interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, che non sono oggetto di quantificazione e che determinerebbero un aumento sensibile dei costi.

E' necessario comunque sottolineare che, alla luce dell'estensione e della qualità delle difformità evidenziate, della complessità edilizia riscontrata, la valutazione economica dell'intervento di sanatoria e rimessa in pristino dei luoghi è da considerarsi puramente indicativa e non vincolante ai fini dell'intervento che si renderà necessario per sanare i luoghi. Una stima precisa e puntuale potrà essere effettuata solo a seguito della stesura di un progetto esecutivo dell'intervento stesso.



2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Sull'immobile staggito non risultano vincoli e formalità di natura pregiudizievole, fatta eccezione per quanto segue:

1. ISCRIZIONE N. - OMISSIS - del - OMISSIS - nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del - OMISSIS -. A favore: - OMISSIS -, - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) (elezione di domicilio non indicata Richiedente: Avv. - OMISSIS -, via - OMISSIS -)
Contro: - OMISSIS -, - OMISSIS -;
Oggetto: sorte capitale euro - OMISSIS -, ipoteca euro - OMISSIS - su, fra gli altri: 1/2 di abitazione di tipo popolare (A/4) in Roccafranca (BS), via Chiesa n. 7, in catasto Fg. 6 part. 197 sub. 1 e part. 198 graffate di vani 3;
2. ISCRIZIONE N. - OMISSIS - del - OMISSIS - nascente da decreto ingiuntivo Tribunale di Brescia del - OMISSIS -. A favore: - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -) (elettivamente domiciliata in - OMISSIS - - OMISSIS -);
Contro: - OMISSIS -, - OMISSIS -;
Oggetto: sorte capitale euro - OMISSIS -, ipoteca euro - OMISSIS - fra gli altri: 1/2 di abitazione di tipo popolare (A/4) in Roccafranca (BS), via Chiesa n.7, in catasto sezione urbana NCT Fg. 6 part 197 sub. 1 e part 198 graffato di vani 3;
3. TRASCRIZIONE N. - OMISSIS - del - OMISSIS - NASCENTE DA PIGNORAMENTO Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Brescia del - OMISSIS -. A favore: - OMISSIS - (C.F. - OMISSIS -).
Contro: - OMISSIS -, Orzinuovi (BS) 02/11/1965;
Oggetto: sorte capitale non citata su: 1/2 di abitazione di tipo popolare (A/4) in Roccafranca (BS), via Chiesa n. 7, piano T, in catasto Fg.6 part 197 sub. 1 e part 198 graffato di vani 3.



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 di 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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo finale derivante dalla sua assegnazione.

La valutazione del più probabile valore dell'immobile in libero mercato tiene conto sulle seguenti assunzioni limitative:

- andamento del mercato immobiliare in perdurante crisi per unità immobiliari simili nella stessa zona;
- discreto grado di appetibilità dell'immobile dato da:
 - Localizzazione dell'immobile in zona non troppo lontana dalla città posizionato su una via di facile accesso;
 - Mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare, inserito in un piccolo condominio benché risulti garantita una buona autonomia.

L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata si basa sulle seguenti considerazioni:

- Maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato;
- Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso del bene non è quantificabile prima dell'asta;
- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle vigenti leggi in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, senza certezza sulla qualità del bene e della manutenzione dell'immobile;
- Tra la data di stima dell'immobile e la sua aggiudicazione possono intervenire diversità tra il valore stimato e quello reale indotte sia dal cambiamento delle caratteristiche e delle condizioni del bene (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterna), sia dalla ciclicità del segmento immobiliare (rivalutazione/svalutazione);
- Difficoltà nel visionare l'immobile oggetto della procedura fallimentare. Spesso, infatti, non è possibile visionare di persona il bene e, nei casi in cui è possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano i sopralluoghi con scarso anticipo (7-10 giorni) rispetto alla data dell'asta;
- Diversità dell'attività di marketing tra un bene oggetto di procedura fallimentare ed uno normalmente immesso sul mercato immobiliare. Infatti, l'immobile messo all'asta è pubblicizzato soltanto tramite qualche rivista specializzata o in appositi siti internet;
- Se si considera che in fase d'asta avverranno dei rilanci rispetto al prezzo base dell'asta, quest'ultimo non dovrà di certo essere pari al valore di mercato del bene poiché questo porterebbe l'aggiudicatario a pagare un prezzo superiore al valore di mercato;
- Per superare l'innata diffidenza del comune cittadino al mondo delle aste giudiziarie, dovuta principalmente all'aspetto psicologico di sentirsi partecipe ad un esproprio forzoso ed aumentare la platea dei possibili acquirenti dell'immobile, è opportuno scontare il valore di mercato dell'immobile così che diventi maggiormente appetibile.

Condizioni limitative

Nessuna.



Verifica del migliore e più conveniente uso (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.

- Si
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore 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 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
 - Comparazione con quotazioni OMI

- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi

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.



1. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al *Foglio 6* *Mappale 197*

Sub. *I* categoria *A/4* classe *2* consistenza *vani 3* Rendita € *57,33*

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **74.000** diconsi Euro **settantaquattromila/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Al valore sopra esposto è necessario detrarre il valore delle opere da realizzare per la messa in pristino dell'immobile al fine di raggiungere l'abitabilità:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| - Oneri di sanatoria e spese tecniche | € 10.000 |
| - Opere edilizie | € 5.000 |
| - Aggiornamento planimetrie catastali | € 1.000 |

Il **valore di mercato ridotto** viene quindi quantificato in € **58.000** diconsi Euro **cinquantottomila/00**.

Il più probabile **valore di mercato ridotto in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **46.000** diconsi Euro **quarantaseimila/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali la corte di pertinenza.

Valore locativo dell'immobile

In base allo stato dell'immobile, della posizione e della sua indipendenza, in ragione dei canoni medi riscontrati nella zona si stima che il più probabile canone di locazione viene di fatto quantificato in € **146,00 (centoquarantasei euro)**.

Si ricorda che tale valore è riferito all'immobile dopo la messa in pristino dei vizi evidenziati nei paragrafi precedenti.

Spese condominiali

Dalle indagini effettuate non risulta costituito alcun condominio e non risultano presenti alcun amministratore condominiale né spese condominiali a carico dell'unità.



1. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

ING. LORENZO GUERINI

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 4716

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: 19/07/2018



2. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborato fotografico degli esterni
4. Copia atto di compravendita
5. Dichiarazione assenza di pratiche edilizie depositate nel comune di Roccafranca
6. Scheda e visura catastale
7. Tavola rilievo stato di fatto
8. Certificato di matrimonio e separazione
9. Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza di contratti di locazione/usufrutto



3. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

