

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. 561/2016

Giudice dell'esecuzione: Dr. Raffaele del Porto

Creditore procedente:

Condominio Parco Due
Via Ugo La Malfa n.30/32/34
25124 - Brescia (Bs)
P.Iva: 98058560172
amministratore geom. Fabio Foglietti,
con studio a Brescia via Ugo La Malfa n.4

Rappresentato dall'avvocato:

Avv. Piercarlo Peroni
Via Savoldo n.12
25124 – Brescia (Bs)
PEC: percarlo.peroni@brescia.pecavvocati.it

Avv. Matteo Peroni
Via Savoldo n.12
25124 – Brescia (Bs)
PEC: matteo.peroni@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig.ra xxxx xxxx
via Ugo La Malfa n.32
25124 - Brescia (Bs)
C.F.: xxxx

Sig. xxxx xxxx
via Ugo La Malfa n.32
25124 - Brescia (Bs)
C.F.: xxxx

Esperto incaricato:

Arch. Antonio Maio
via Sardegna 12/c
25124 – Brescia (Bs)
Mail: architettomaio@archigap.it
PEC: maio.antonio@archiworldpec.it

Timbro e Firma



Date:

| | |
|---|----------|
| Nomina dell'esperto | 13/09/16 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 25/10/16 |
| Sospensione della procedura | 26/10/16 |
| Ordinanza di revoca della sospensione | 09/01/18 |
| Data della consegna del rapporto di valutazione | 03/04/18 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 27/04/18 |

Identificazione lotti:

LOTTO nr. 1 (lotto unico)

Descrizione sintetica:

Ubicazione:

Brescia (Bs), via Ugo La Malfa n. 32

Identificativi catastali:

Sez. Urb. NCT foglio n.171, particella 126, sub. 19

Sez. Urb. NCT foglio n.171, particella 126, sub. 54

Sez. Urb. NCT foglio n.171, particella 126, sub. 105

Quota di proprietà:

½ xxxx xxxx – Noto, 10/11/1961

Quota di proprietà:

½ xxxx xxxx – Palazzolo Acreide 19/11/1963

Diritto di proprietà:

quote di proprietà

Divisibilità dell'immobile:

Si

Più probabile valore in libero mercato:

€ 529.675,99

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

€ 450.000,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

BUONO

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

SI

Conformità catastale

SI

Conformità titolarità

SI

Formalità e vincoli rilevati opponibili all'acquirente

Immobile occupato

SI

Spese condominiali arretrate

SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

NO

Fasi, accertamenti e date delle indagini

| | |
|--|----------|
| Nomina dell'esperto | 13/09/16 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 25/10/16 |
| Sospensione della procedura | 26/10/16 |
| Ordinanza di revoca della sospensione | 09/01/18 |
| Scaricato Catasto | 25/01/18 |
| Scaricato Ispezione Ipotecaria | 26/01/18 |
| Spedita Raccomandata con richiesta di sopralluogo | 26/01/18 |
| Richiesta a notaio Forino per copia atto di compravendita | 26/01/18 |
| Inoltrata richiesta accesso atti comune di Brescia | 02/02/18 |
| Primo sopralluogo | 02/02/18 |
| Secondo sopralluogo | 05/02/18 |
| Terzo sopralluogo | 07/02/18 |
| Richiesta estratto di matrimonio comune di Palazzolo Acreide | 12/02/18 |
| Accesso atti comune di Brescia | 01/03/18 |
| Consegna Perizia | 03/04/18 |

Indice

| | |
|---|----|
| Fasi, accertamenti e date delle indagini..... | 3 |
| 1. Inquadramento dell'immobile..... | 5 |
| 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione..... | 8 |
| 3. Audit documentale e Due Diligence..... | 16 |
| 3.1. Legittimità edilizia – urbanistica..... | 16 |
| 3.2. Rispondenza catastale..... | 18 |
| 3.3. Verifica della titolarità..... | 19 |
| 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente..... | 20 |
| 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente..... | 20 |
| 6. Analisi estimativa..... | 21 |
| 7. Riepilogo dei valori di stima..... | 23 |
| 8. Dichiarazione di rispondenza..... | 24 |
| 9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione..... | 25 |
| 10. Bibliografia..... | 26 |

1. Inquadramento dell'immobile

Localizzazione:

Provincia: Brescia

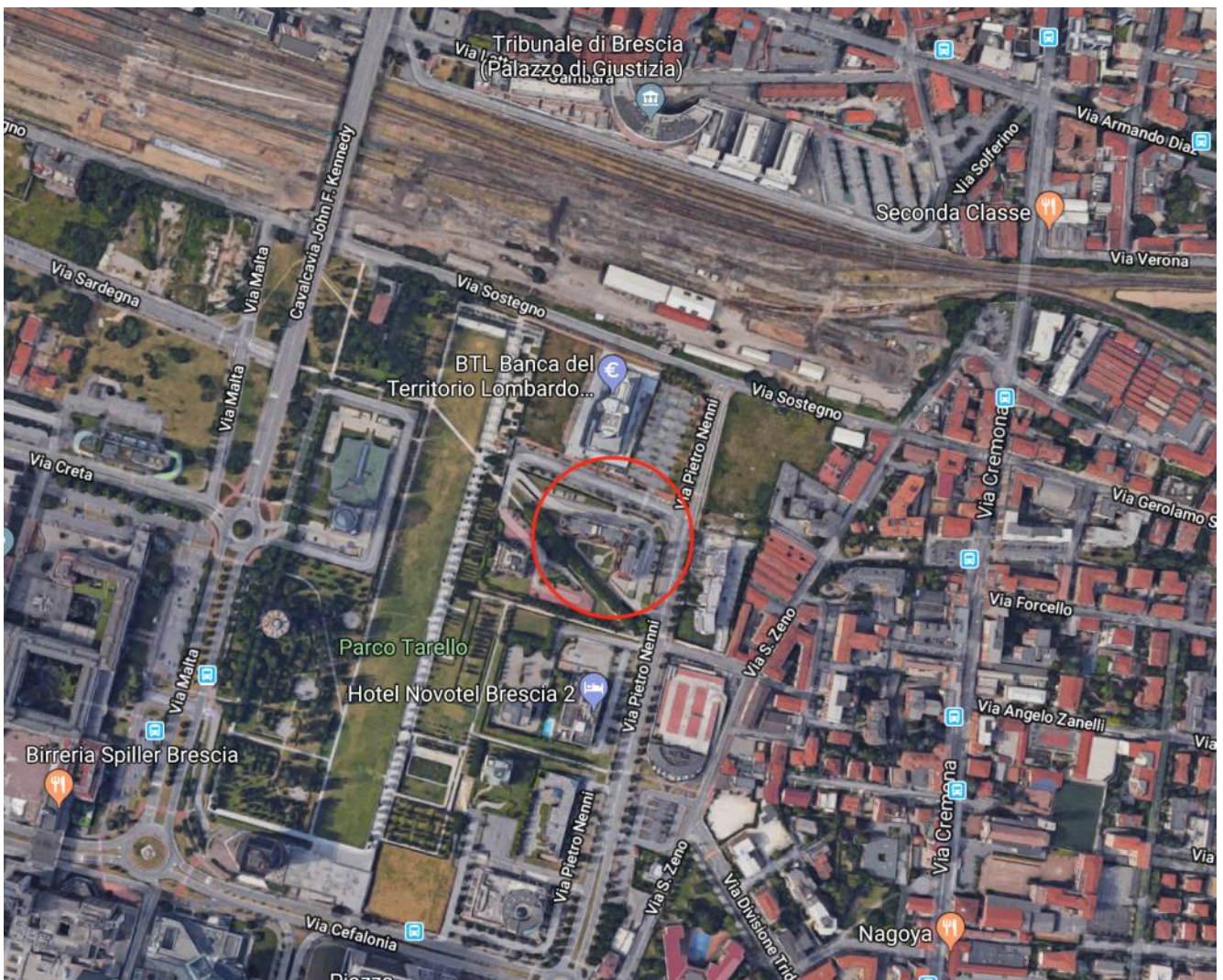
Comune: Brescia

Indirizzo: Via Ugo La Malfa n.32

Zona:

L'unità immobiliare si trova in zona semicentrale a sud della città di Brescia, in via Ugo La Malfa 32. Trattasi di zona a destinazione prevalentemente commerciale – terziario con una spiccata presenza di edifici di pregio a destinazione residenziale, con ampie zone destinate a verde pubblico.

Localizzazione:



Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita in un'area omogenea denominata: tessuto a prevalente destinazione residenziale NTA art.81 R1 .

Tipologia immobiliare:

La tipologia immobiliare riguarda le classificazioni degli immobili.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “fabbricato usato in condominio”.

Tipologia edilizia dei fabbricati:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “fabbricato in linea”.

Tipologia edilizia unità immobiliari:

La tipologia edilizia si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di stima è classificabile come “appartamento con attico” e “autorimesse”.

Caratteristiche generali dell'immobile:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

| | |
|------------------------------|---|
| Struttura portante | Telaio in calcestruzzo armato |
| Partizioni verticali esterne | Muratura |
| Partizione verticali interne | Muratura |
| Partizioni orizzontali | Latero cemento |
| Copertura | Struttura in latero cemento inclinato copertura in catrame e terrazze rivestite |
| Coibentazioni/Isolamenti | Non presenti |
| Infissi esterni | Telaio in legno con doppiovetro non performante |
| Impianto elettrico | Tradizionale con antifurto |
| Impianto termico | Riscaldamento centralizzato a teleriscaldamento e caloriferi con termovalvole |
| Allaccio fognatura | Presente |
| Finiture esterne | Intonaco tinteggiato |
| Numero di piani | 6 fuori terra + attico |

Dimensione:

Tale parametro rappresenta la grandezza dell'unità immobiliare oggetto di stima rispetto al mercato immobiliare della zona in esame e non rappresenta una valutazione assoluta del parametro stesso.

Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta

I caratteri della domanda e dell'offerta mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni fra domanda ed offerta e con altri segmenti di mercato.

Lato acquirente/Lato venditore: Privato/Società

Motivo d'acquisto: Prima abitazione

Forma di mercato

Con questo dato si intende stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.

Il mercato in esame è attualmente caratterizzato da una numerosa offerta con prodotto differenziato per tipologia, funzionalità, tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita quindi riconducibile ad un tipo di concorrenza monopolistica.

Filtering

Rappresenta un aspetto economico e sociale specifico del segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale ed in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare

Si intende individuare nell'andamento ciclico del mercato immobiliare la situazione attuale. Il mercato attuale mostra una fase di contrazione/recessione con prezzi stabili (o in diminuzione) e con diminuzione del numero di transazioni.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare staggita è collocata in un edificio condominiale. Il lotto su cui insiste il condominio è di forma triangolare, tale forma deriva dal frazionamento di un lotto più grande di forma rettangolare tagliato lungo una sua diagonale dal passaggio di una roggia. L'edificio è composto da due blocchi che, visti dall'alto, si intersecano a formare uno dalla forma riconducibile ad una "L" ribaltata. Di diverse dimensioni i due blocchi si sviluppano: uno lungo via Pietro Nenni lungo l'asse nord-sud, più corto rispetto all'altro, è dotato di un solo vano scala; l'altro, il più lungo, si sviluppa lungo via Ugo La Malfa lungo l'asse est-ovest, ed è dotato di due vani scale. La costruzione del condominio risale a circa 24 anni fa ed è composto di sei piani fuori terra e due interrati. Dei sei piani fuori terra il piano terra è a destinazione commerciale mentre il resto è a residenziale. Il condominio è dotato di un unico accesso, l'ingresso è ampio e di rappresentanza, da qui si sviluppano i corridoi che portano ai vani scala. Percorrendo il corridoio vetrato che si sviluppa verso ovest, si arriva al vano scala che da accesso all'appartamento oggetto di perizia. I vani scala condominiali, sono dotati di ascensore. Utilizzando sempre questi vani scala si può accedere anche all'interrato dove sono collocate le autorimesse e le cantine. Al piano delle autorimesse, che è interrato, si può accedere attraverso due scivoli carrai posto: uno a sud-est del lotto, l'altro a nord ovest. All'immobile oggetto di perizia, si accede dall'ingresso posto al quinto piano. L'appartamento si sviluppa su due piani messi in comunicazione da scala interna. Attualmente il piano dotato d'ingresso (quinto piano) è utilizzato come comparto notte e di rappresentanza, mentre il piano superiore (attico) come soggiorno e pranzo. L'appartamento è conformato nel seguente modo: al piano quinto attraversato l'uscio, si accede in un ampio salotto dotato di porte finestre che affacciano su un balcone sul lato sud; sul lato nord di questa stanza c'è l'ingresso alla cucina, che attualmente è utilizzata come studio; sempre su questo lato c'è la stanza da letto padronale, alla quale si accede attraverso un disimpegno che funge da anticamera, questa stanza è dotata di bagno pertinenziale. Sul lato est del salotto è posto anche l'ingresso ad un disimpegno dal quale si accede alle altre due camere da letto e al secondo bagno del piano. Per accedere al piano superiore, si utilizza la scala interna posta a destra dell'ingresso dell'appartamento. La scala, sbarca in un ampio soggiorno dal soffitto a falde inclinate. L'altezza delle falde e del colmo è tale da rendere l'ambiente ampio ed arioso. Quest'ambiente è attualmente utilizzato come sala da pranzo e soggiorno, a nord di questa stanza, si accede all'angolo cottura e al bagno-lavanderia. Dal soggiorno, con accesso posto ad est si può uscire all'esterno sulla terrazza che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione; porzione di questa terrazza, è dotata dall'origine, di struttura in legno che attualmente risulta coperta con pannelli in policarbonato.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare:

Comune censuario: Brescia (Bs)

Tipologia di catasto: Catasto dei Fabbricati

| N. | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|----|-----------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-------------------------------------|---------------|
| 1 | NCT | 171 | 126 | 19 | A/2 | 5 | 10,5 vani | 207 mq/190 mq escluse aree scoperte | Euro 1.626,84 |
| 1 | NCT | 171 | 126 | 105 | C/6 | 6 | 19 mq | 32 mq | Euro 86,35 |
| 1 | NCT | 171 | 126 | 54 | C/6 | 6 | 21 vani | 24 mq | Euro 95,44 |

Sono ricomprese nella proprietà le relative quote millesimali delle parti comuni del complesso edilizio così come riportato nell'atto di compravendita.

Intestazione catastale dell'unità immobiliare

- xxxx xxxx, nata a Palazzolo Acreide (Sr) il 19/11/1963, C.F.: xxxx – Proprietà per 1/2
- xxxx xxxx, nato a Noto (Sr) il 10/11/1961, C.F.: xxx – Proprietà per 1/2

Confini

Nord: confina con lotto libero;

Est: confina con altra unità immobiliare;

Sud: confina con la corte esclusiva;

Ovest: confina con altra unità immobiliare;

Consistenza

Per la verifica della consistenza dell'unità immobiliare in data 07/02/2018 (v. Allegato 11) è stato svolto dal sottoscritto un sopralluogo al fine di prendere visione dell'immobile e rilevare l'unità immobiliare. In tale occasione si è potuto visionare e rilevare internamente i locali e prendere atto delle caratteristiche costruttive del fabbricato.

L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (Allegato 10) è stato confrontato con gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative (Allegato 6) e con la planimetria catastale ultima (Allegato 5) al fine di evidenziare eventuali difformità rispetto a quanto autorizzato.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 1,5 m dal piano di calpestio;
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza standard di 0,5 m dal piano di calpestio;
- Superficie utile lorda (S.U.L.) si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale);

Il metodo utilizzato per la determinazione della consistenza dell'immobile staggito segue le indicazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio dove il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono riportate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di 0,5 m dal piano di pavimento.

N.B. La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo del 19/10/2017.

PIANO PRIMO INTERRATO:

- Box auto 1 18,44 mq
- Box auto 1 26,18 mq

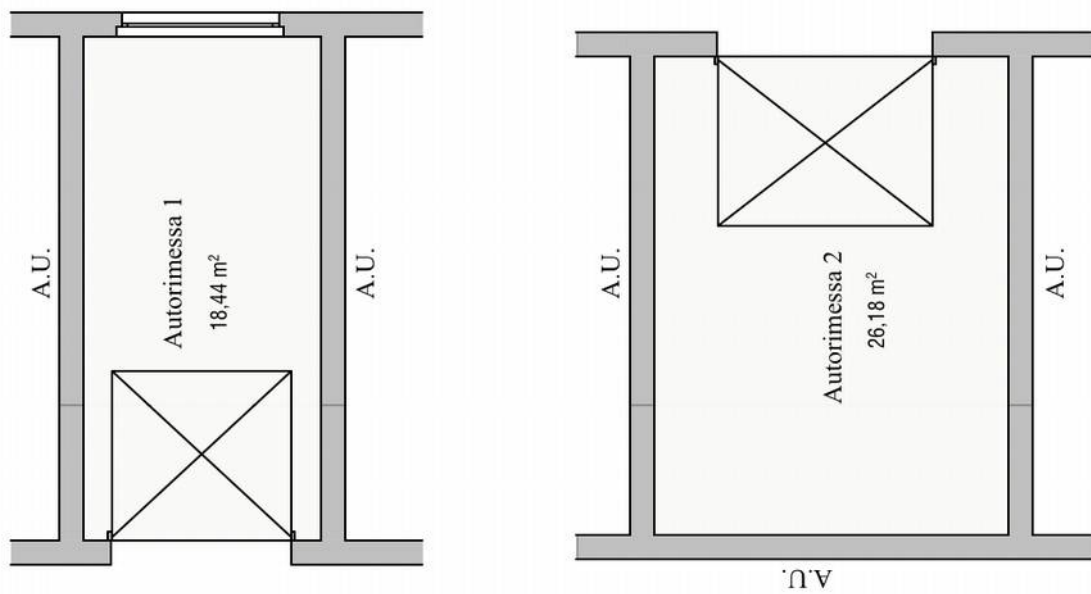
PIANO QUINTO:

- Cucina 12,43 mq
- Salotto 40,50 mq
- Bagno 1 5,27 mq
- Disimpegno 4,85 mq
- AntiBagno 1 3,07 mq
- Camera 1 14,12 mq
- Camera 2 13,96 mq
- Camera 3 15,03 mq
- Disimpegno 5,16 mq
- Bagno 2 4,95 mq
- Balcone 1 10,67 mq
- Balcone 2 15,76 mq

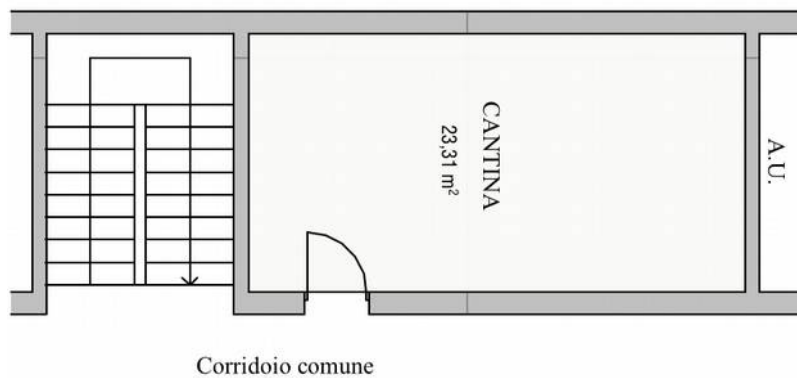
PIANO ATTICO:

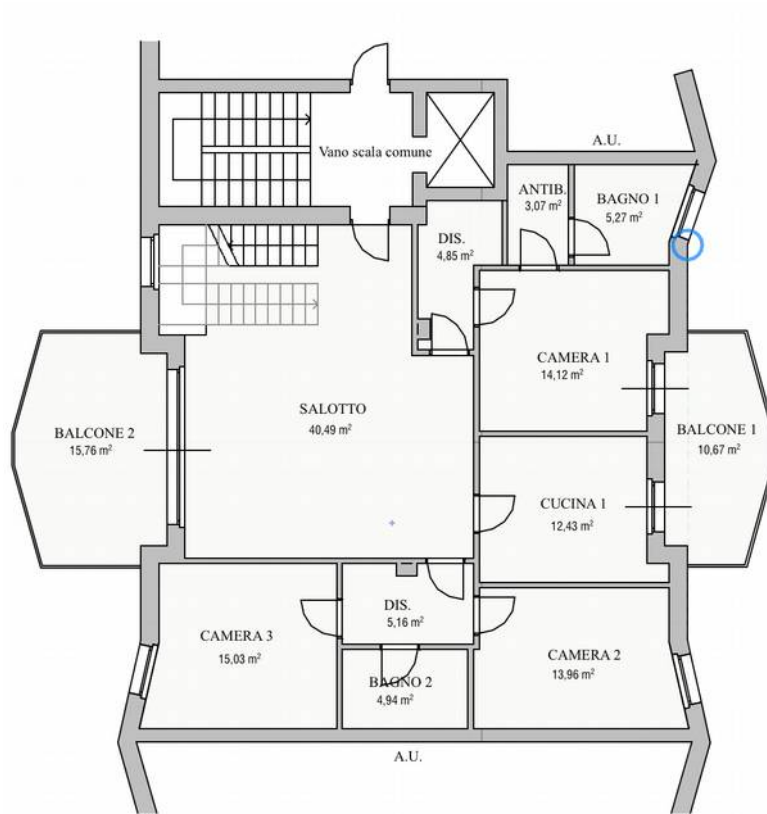
- Soggiorno 2) 36,74 mq
- Cucina 2 5,42 mq
- Disimpegno 1,62 mq
- Lavanderia 3,04 mq
- Terrazza 92,63 mq
- Cantina piano -2 23,31 mq

PIANO INTERRATO AUTORIMESSA

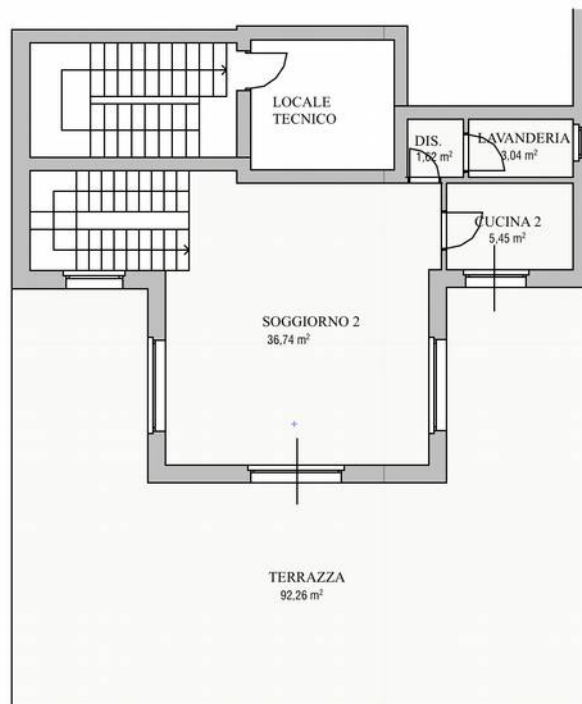


PIANO INTERRATO CANTINA





PIANO QUINTO - APPARTAMENTO



PIANO SESTO - APPARTAMENTO

Possiamo ora procedere con il calcolo della Superficie Commerciale:

| Superfici principali | | | |
|--|------------------------|---------------|-------------------------------|
| <i>Descrizione</i> | <i>Sup. (mq)</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i> |
| S.E.L. (Superficie esterna lorda) | 213,21 | 1,00 | 213,21 |
| Vani scala e collegamenti verticali | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Mansarde | 0,00 | 0,75 | 0,00 |
| Sottotetti non abitabili (mansarda) | 0,00 | 0,35 | 0,00 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) | 0,00 | 0,80 | 0,00 |
| Soppalchi non abitabili | 0,00 | 0,15 | 0,00 |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali) | 0,00 | 0,80 | 0,00 |
| Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| | Totale parziale | | 213,21 |

| Pertinenze esclusive di ornamento | | | |
|--|------------------------|---------------|-------------------------------|
| <i>Descrizione</i> | <i>Sup. (mq)</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i> |
| Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali | 26,43 | 0,35 | 9,25 |
| Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali | 0,00 | 0,15 | 0,00 |
| Terrazzi di attici (a tasca) | 92,26 | 0,40 | 36,90 |
| Portici e Patii | 0,00 | 0,30 | 0,00 |
| Corti e cortili | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| Giardini ed aree di pertinenza di "appartamento" | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| Giardini ed aree di pertinenza di "ville e villini" | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Totale parziale | | 46,15 |

| Pertinenze esclusive di servizio | | | |
|---|--------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| <i>Descrizione</i> | <i>Sup. (mq)</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. comm. Equiv. (mq)</i> |
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) | 25,38 | 0,25 | 6,35 |
| Autorimessa | 48,61 | 0,50 | 24,31 |
| Locali tecnici | 0,00 | 0,15 | 0,00 |
| | Totale parziale | | 30,65 |
| | Superficie Commerciale TOTALE | | 290 |

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

L'unità immobiliare staggita è collocata in un edificio condominiale posto al civico 32 di via Ugo La Malfa a Brescia. L'edificio è inserito in un tessuto di nuova espansione a sud del centro di Brescia a ridosso della linea ferroviaria. L'area è caratterizzata da edifici sorti non più di 25 anni fa che sono andati a colmare lo spazio residuo tra il quartiere di BrsciaDue-Lamarmora e il centro di Brescia, lasciando ampi spazi verdi a parco pubblico. La zona è comunque caratterizzata da attività terziarie e di commercio, il residenziale costruito occupa spazi dedicati ed è di di solito è di pregio. Il lotto è composta da: un appartamento distribuito su due piani, posto al quinto piano più attico con terrazza; da cantina annessa posta a piano secondo interrato e da due autorimesse poste al piano primo interrato. L'appartamento si sviluppa su due piani messi in comunicazione da scala interna. Attualmente il piano al quale si accede, il quinto, è utilizzato come comparto notte e di rappresentanza, mentre il piano superiore (attico) come soggiorno e pranzo. L'appartamento è conformato nel seguente modo: al piano quinto attraversato l'uscio, si accede in un ampio salotto di circa 40 mq, dotato di porte finestre che affacciano su un balcone verso lato sud; sul lato nord di questa stanza c'è l'ingresso alla cucina di circa 12,40 mq, che attualmente è utilizzata come studio; sempre su questo lato c'è la stanza da letto padronale di circa 14 mq, alla quale si accede attraverso un disimpegno che funge da anti-camera, questa stanza è dotata di bagno pertinenziale di circa 5,30 mq, è

dotato di finestra che affaccia verso nord. Sul lato est del salotto è posto anche l'ingresso su un disimpegno dal quale si può accedere alle altre due camere da letto, rispettivamente di circa 14 mq quella verso nord e di 15 mq quella verso sud, tra le camere c'è il secondo bagno del piano di circa 5,00 mq che non ha affacci naturali ed è dotato di ventilazione forzata. Per accedere al piano superiore, si deve utilizzare la scala interna che è posta a destra dell'ingresso dell'appartamento, su lato sud. La scala, è di dimensioni generose, sbarca in un ampio soggiorno dotato di camino di circa 36,70 mq ed ha il soffitto a falde inclinate. Quest'ambiente è attualmente utilizzato come sala da pranzo e soggiorno, dal lato nord della stanza, si accede all'angolo cottura di circa 5,50 mq e al bagno-lavanderia 3,00 mq circa. Dal soggiorno, con accesso posto ad est si può accedere ad un'ampia terrazza di circa 96 mq che si sviluppa lungo tre lati dell'abitazione; porzione di questa terrazza, è dotata dall'origine, di struttura in legno che attualmente risulta coperta con pannelli in polycarbonato fissi. Il condominio e le finiture dell'appartamento sono di pregio. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione canalizzato autonomo, il riscaldamento è del tipo centralizzato a caloriferi con termpvalvole ed è alimentato dal termovalorizzatore.

Impianti in dotazione all'unità immobiliare:

Impianto di riscaldamento:

il riscaldamento è centralizzato a teleriscaldamento con caloriferi dotati di termovalvole

Vetustà impianto circa 24 anni. Nell'ufficio tecnico del comune di Brescia è stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto.

Impianto idraulico:

Presente con vetustà di circa 24 anni.

Impianto elettrico/telefonico/televisivo/citofonico:

Presente, con vetustà di circa 24 anni. Nell'ufficio tecnico del comune di Brescia è stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto.

Impianto di condizionamento:

è presente con gestione autonoma del tipo canalizzato

Manutenzione del fabbricato:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti: condominiali, elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc.

Classi: Minima Media Massima

Lo stato di manutenzione del condominio è buono, il paramento esterno in mattoni è sano e non presenta sfaldamenti, gli spazi comuni sembrano ben tenuti, in ordine e puliti.

Manutenzione dell'unità immobiliare:

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti componenti (pavimenti, soffitti pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli

impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento, per i servizi igienico-sanitari, ecc.

I pavimenti dei balconi a piano quinto presentano delle cavillature dovute ad assestamento, nel bagno cieco tra le camere da letto, c'è porzione del cartongesso rimossa, per il cattivo funzionamento della ventola d'aspirazione. In generale, l'appartamento è ben tenuto.

Classi: Minima Media Massima

Inquinamento:

Atmosferico: Presente Assente

Acustico: Presente Assente

Elettromagnetico: Presente Assente

Ambientale: Presente Assente

L'edificio dista circa 200 metri dalla linea della stazione ferroviaria

Esposizione prevalente dell'immobile:

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso in esame l'unità ha un'esposizione prevalente a Nord e a Sud. L'unità risulta, considerata la distribuzione interna, non ottimamente esposta.

Classi: Minima Media Massima

Luminosità dell'immobile:

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

L'unità in esame gode di luce naturale diretta sufficiente a garantire gli standard minimi di legge richiesti (superficie finestrata pari ad 1/8 della superficie utile a pavimento dell'ambiente di riferimento).

Classi: Minima Media Massima

Panoramicità dell'immobile:

La panoramicità dell'immobile è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute da uno o più ambienti su aree di valore urbano, storico-architettonico, o paesaggistico.

Classi: Minima Media Massima

Funzionalità dell'immobile:

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di una unità immobiliare riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità ed alla forma e dimensione.

L'unità in esame risulta ben distribuita.

Classi: Minima Media Massima

Finiture dell'immobile:

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo

alla qualità dei materiali ed alla modalità di posa in opera.

Classi: Minima Media Massima

Classe Energetica:

Attualmente non risulta essere accatastato nei registri del CENED

3. Audit documentale e Due Diligence

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e del riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per eventuali adeguamenti.

3.1. Legittimità edilizia – urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un'immobile rispetto alla normativa urbanistica, edilizia, ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

Anno di costruzione/ristrutturazione totale:

Data inizio lavori del 08 aprile 1992; data di fine lavori 05 luglio 1994.

Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile è stata presentata istanza di accesso agli atti al Comune di Brescia (Bs) al fine di analizzare tutte le pratiche autorizzative depositate inerenti il fabbricato oggetto di stima.

Negli uffici comunali è stata rintracciata la seguente pratica autorizzativa:

- Permesso di Costruire CONCESSIONE EDILIZIA – Prot.P.G.20064/94 - rilasciato in data 20 dicembre 1991;
 - Permesso di Costruire CONCESSIONE EDILIZIA variante – Prot.P.G.16783/94 - rilasciato in data 28 luglio 1994;
 - ABITABILITA' – Prot.P.G. 20064/94 - rilasciato in data 21 settembre 1995;
- (v. Allegato 6)

Situazione urbanistica:

Il comune di Brescia è dotato di PGT (Piano di Governo del Territorio) adottato con delibera n. 128/106789 del 28.07.2015 e approvato con delibera del consiglio comunale n. 17/44571 del 09/02/2016.

L'area individuata nelle mappe catastali Sez. Urb. NCT foglio n.171, particella 126, sub. 19/54/105 secondo lo strumento urbanistico vigente ricade in "Tessuto a prevalente destinazione residenziale – NTA art. 81 R1" (v. Allegato 6):

Convenzione urbanistica: Presente Assente

Cessione di diritti edificatori: Presente Assente

Convenzione Urbanistica con Comune di Brescia con atto del 27/06/1991 n° 40405/11997 di rep. Notaio Egidio Conti, registrato a Brescia in data 9/07/91 al n°4145 trascritto a Brescia il 9/07/91 ai nn.ri 19539/13719.

Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: Presente Assente (vedi N.T.A. del PRG vigente)

Vincoli ambientali: Presente Assente

Vincoli paesaggistici: Presente Assente

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti dalle tavole del PGT vigente (v. Allegato 6):

- Piano delle Regole Tavola n. V PR02 - Azioni di piano Q-3
- Piano delle Regole Tavola n. PR03 sud - Classe di sensibilità paesistica
- Piano delle Regole Tavola n. PR08 – Reticolo idrico
- Piano delle Regole Tavola n. PR06 – Vincoli per la difesa del suolo

Dal confronto delle planimetrie approvate visionate durante l'accesso agli atti e dalle planimetrie catastali risultano difformità.

N.B.: si fa notare come nella terrazza del piano attico, il pergolato in legno regolarmente dichiarato e realizzato sia stato coperto con dei pannelli in policarbonato. Tale copertura non è ammessa in quanto non rientra nelle strutture temporanee e amovibili come teli o tendaggi. Si ritiene che il costo per la rimozione e lo smaltimento di tale pannelli sia di 1000 Euro.

Dichiarazione di rispondenza urbanistica:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, 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* edilizio urbanistica della costruzione e la *conformità* della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende 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 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*

L'unità immobiliare è così identificata:

| N. | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|----|-----------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-------------------------------------|---------------|
| 1 | NCT | 171 | 126 | 19 | A/2 | 5 | 10,5 vani | 207 mq/190 mq escluse aree scoperte | Euro 1.626,84 |
| 1 | NCT | 171 | 126 | 105 | C/6 | 6 | 19 mq | 32 mq | Euro 86,35 |
| 1 | NCT | 171 | 126 | 54 | C/6 | 6 | 21 vani | 24 mq | Euro 95,44 |

Documentazione visionata:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate con aggiornamento al 25/01/2018.

Elenco della documentazione visionata:

Si allegano l'estratto mappa e le planimetrie catastali di tutti i subalterni interessati (v. Allegato 5).

Dichiarazione di rispondenza catastale:

Il sottoscritto Arch. Antonio Maio, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n. 1988, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate_Ufficio provinciale di Brescia_Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

dichiara

la *regolarità* catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Note:

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso Agenzia del Territorio della Provincia 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 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

Titolo di provenienza:

- | | |
|------------------------|---|
| – Tipo di atto | Atto di compravendita |
| – Notaio | Dott. Forini Michele |
| – Data atto | 18/04/1997 |
| – Repertorio n. | 25870/1888 |
| – Estremi trascrizioni | Registrato generale n. 1313 il 24/04/1997 Registrato particolare n. 9031 il 24/04/1997 |

L'immobile con tale atto (v. Allegato 8) è pervenuto in quote di proprietà a:

- xxxx xxxx, nata a Palazzolo Acreide (Sr) il 19/11/1963, C.F.: xxxx – Proprietà per 1/2
- xxxx xxxx, nato a Noto (Sr) il 10/11/1961, C.F.: xxx – Proprietà per 1/2

Stato di possesso del bene alla data della valutazione:

Alla data del 26/01/2018 l'immobile risulta essere occupato dal legale proprietario e dalla sua famiglia.

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

Oneri di natura condominiale:

L'immobile fa parte di un complesso edilizio di più unità abitative attualmente sottoposto ad un regime di gestione condominiale, attualmente la proprietà ha un debito con il condominio di € 9606,98. (v. Allegato 9).

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

In data 26/01/2018 sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al fine di accertare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in esame. Sono state effettuate indagini sia per soggetto che per immobile, in modo tale da avere un quadro preciso della situazione ipotecale.

Si riporta qui di seguito l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti:

A) sig.ra xxxx xxxx, 19/11/1963 Palazzolo Acreide (Sr)

- 1) Trascrizione a favore del 26/06/1989 – Registro particolare 12229 Registro Generale 18003
Pubblico ufficiale Conti Eligio repertorio 33279 del 23/06/1989
Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 2) Trascrizione a favore del 24/04/1997 – Registro particolare 9031 Registro Generale 13131
Pubblico ufficiale Michele Forino repertorio 25870 del 18/04/1997
Atto tra vivi – compravendita
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 3) Iscrizione contro del 30/04/1997 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 13670
Pubblico ufficiale Michele Forino repertorio 25871 del 18/04/1997
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Immobile sito in Brescia (Bs)
documenti correlati: annotazione n. 6274 del 05/09/2008 /cancellazione totale)
- 4) Trascrizione a favore e contro del 03/07/2000 – Registro particolare 15492 Registro Generale 26882
Pubblico ufficiale Michele Forino repertorio 32993 del 28/06/2000
Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 5) Trascrizione a favore del 12/11/2001 – Registro particolare 26974 Registro Generale 42651
Pubblico ufficiale Tufano Gianni repertorio 82527/6930 del 09/11/2001
Atto tra vivi – compravendita

- Immobile sito in Brescia (Bs)
- 6) Iscrizione contro del 03/12/2002 - Registro Particolare 12000 Registro Generale 53781
Pubblico ufficiale Esatri SPA repertorio 654 del 02/12/2002
Ipoteca legale derivante da ipoteca iscritta ex art 77 DPR 602/73 e successive modifiche
Immobile sito in Brescia (Bs)
documenti successivi correlati: annotazione n. 9429 del 12/12/2003 /cancellazione totale)
- 7) Trascrizione contro del 01/09/2004 – Registro particolare 28162 Registro Generale 45897
Pubblico ufficiale Quagliata Vittorio repertorio 92415/11993 del 03/08/2004
Atto tra vivi – compravendita
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 8) Iscrizione contro del 16/07/2008 - Registro Particolare 7697 Registro Generale 33140
Pubblico ufficiale Mistretta Mario repertorio 90089/31204 del 20/06/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobile sito in Brescia (Bs)
documenti successivi correlati: annotazione n. 3605 del 29/07/2013 (rinegoziazione condizioni contrattuali)
- 9) Iscrizione contro del 14/02/2011 - Registro Particolare 1301 Registro Generale 6411
Pubblico ufficiale Mistretta Mario repertorio 95786/34536 del 17/01/2011
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobile sito in Brescia (Bs)
documenti successivi correlati: annotazione n. 3606 del 29/07/2013 (rinegoziazione condizioni contrattuali)
- 10) Iscrizione contro del 14/11/2012 - Registro Particolare 26307 Registro Generale 39318
Pubblico ufficiale Barzellotti Bruno repertorio 91091/27516 del 05/11/2012
Atto tra vivi - compravendita
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 11) Iscrizione contro del 27/06/2013 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 21963
Pubblico ufficiale Arisi Nicola repertorio 1295/807 del 25/06/2013
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 12) Iscrizione contro del 27/05/2016 - Registro Particolare 12845 Registro Generale 20874
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Brescia repertorio 6121 del 28/04/2016
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile
Immobile sito in Brescia (Bs)

B) xxxx xxxx, 10/11/1961 Noto (sr)

- 1) Trascrizione a favore del 26/06/1989 – Registro particolare 12229 Registro Generale 18003
Pubblico ufficiale Conti Eligio repertorio 33279 del 23/06/1989
Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 2) Trascrizione a favore del 24/04/1997 – Registro particolare 9031 Registro Generale 13131
Pubblico ufficiale Michele Forino repertorio 25870 del 18/04/1997
Atto tra vivi – compravendita
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 3) Iscrizione contro del 30/04/1997 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 13670
Pubblico ufficiale Michele Forino repertorio 25871 del 18/04/1997
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Immobile sito in Brescia (Bs)
documenti correlati: annotazione n. 6274 del 05/09/2008 /cancellazione totale)
- 4) Trascrizione a favore e contro del 03/07/2000 – Registro particolare 15492 Registro Generale 26882
Pubblico ufficiale Michele Forino repertorio 32993 del 28/06/2000
Atto tra vivi – costituzione di fondo patrimoniale
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 5) Trascrizione a favore del 12/11/2001 – Registro particolare 26974 Registro Generale 42651
Pubblico ufficiale Tufano Gianni repertorio 82527/6930 del 09/11/2001
Atto tra vivi – compravendita
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 6) Iscrizione contro del 23/12/2002 - Registro Particolare 13113 Registro Generale 58135
Pubblico ufficiale Esatri SPA repertorio 1715 del 19/12/2002
Ipoteca legale derivante da ipoteca iscritta ex art 77 DPR 602/73 e successive modifiche
Immobile sito in Brescia (Bs)
documenti successivi correlati: annotazione n. 1090 del 11/02/2004 (cancellazione totale)
- 7) Trascrizione a favore del 20/11/2003 – Registro particolare 35200 Registro Generale 57771
Pubblico ufficiale Senini Sergio repertorio 114350/24898 del 17/11/2003
Atto tra vivi – compravendita
Immobile sito in Brescia (Bs)
- 8) Iscrizione contro del 20/11/2003 - Registro particolare 35201 Registro Generale 57772
Pubblico ufficiale Mistretta Mario repertorio 114352/24899 del 17/11/2003
Atto tra vivi – compravendita

Immobile sito in Brescia (Bs)

documenti successivi correlati: annotazione n. 3605 del 29/07/2013 (rinegoziazione condizioni contrattuali)

- 9) Iscrizione contro del 01/09/2004 - Registro Particolare 28162 Registro Generale 45897

Pubblico ufficiale Quagliata Vittorio repertorio 92415/11992 del 03/08/2004

Atto tra vivi – compravendita

Immobile sito in Brescia (Bs)

documenti successivi correlati: annotazione n. 3606 del 29/07/2013 (rinegoziazione condizioni contrattuali)

- 10) Iscrizione contro del 16/07/2008 - Registro Particolare 7697 Registro Generale 33140

Pubblico ufficiale Mistretta Mario repertorio 90089/31204 del 20/06/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobile sito in Brescia (Bs)

Documenti successivi correlati: annotazione n. 3605 del 29/07/2013 (rinegoziazione condizioni contrattuali)

- 11) Iscrizione contro del 14/02/2011 - Registro Particolare 1301 Registro Generale 6411

Pubblico ufficiale Mistretta Mario repertorio 95786/34536 del 17/01/2011

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobile sito in Brescia (Bs)

Documenti successivi correlati: annotazione n. 3606 del 29/07/2013 (rinegoziazione condizioni contrattuali)

- 12) Trascrizione contro del 14/11/2012 - Registro Particolare 26307 Registro Generale 39318

Pubblico ufficiale Barzellotti Bruno repertorio 91091/27516 del 05/11/2012

Atto tra vivi – compravendita

Immobile sito in Brescia (Bs)

- 13) Iscrizione contro del 27/06/2013 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 21963

Pubblico ufficiale Arisi Nicola repertorio 1295/807 del 25/06/2013

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Immobile sito in Brescia (Bs)

- 14) Iscrizione contro del 27/05/2016 - Registro Particolare 12845 Registro Generale 20874

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Brescia repertorio 6121 del 28/04/2016

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile

Immobile sito in Brescia (Bs)

Si allegano le ispezioni effettuate (v. Allegato 7).

6. 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:

- Nessuna

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.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti sono stati applicati i seguenti criteri di valutazione:

- Metodo del confronto sintetico-comparativo
- Metodo M.C.A. (Marketing Comparison Approach)

7. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa:

| N. | Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|----|-----------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|-------------------------------------|---------------|
| 1 | NCT | 171 | 126 | 19 | A/2 | 5 | 10,5 vani | 207 mq/190 mq escluse aree scoperte | Euro 1.626,84 |
| 1 | NCT | 171 | 126 | 105 | C/6 | 6 | 19 mq | 32 mq | Euro 86,35 |
| 1 | NCT | 171 | 126 | 54 | C/6 | 6 | 21 vani | 24 mq | Euro 95,44 |

Il più probabile **valore in libero mercato** dell'intero lotto viene di fatto quantificato in:

€ 529.675,99 dicensi Euro centodiciottomilasettecentosettantasei//00 (vedasi analisi estimativa Allegato n. 1)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene quantificato in:

€ 450.000,00 dicensi Euro centomilanovecentocinquanta//00 (vedasi analisi estimativa Allegato n. 2)

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Antonio Maio iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della provincia di Brescia.

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 ne 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: 03/04/2018

9. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

| | |
|---------------|--|
| Allegato n°1 | Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato; |
| Allegato n°2 | Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata; |
| Allegato n°3 | Documentazione fotografica degli esterni; |
| Allegato n°4 | Documentazione fotografica degli interni; |
| Allegato n°5 | Documentazione catastale; |
| Allegato n°6 | Documentazione urbanistico edilizia; |
| Allegato n°7 | Ispezione ipotecaria per gruppo di immobili; |
| Allegato n°8 | Atto di compravendita; |
| Allegato n°9 | Verifica spese condominiali arretrate; |
| Allegato n°10 | Pianta dell'immobile rilevata con l'evidenziazione di eventuali anomalie riscontrate; |
| Allegato n°11 | Verifica delle superfici; |
| Allegato n°12 | Verbali di sopralluogo; |
| Allegato n°13 | Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio |

10. Bibliografia

IVSC : International Valuation 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 : Metodi di stima immobiliare. Flaccovio Editore.

Rossetti Marco: Il C.T.U. L'occhio del Giudice. Giuffr  Editore.