

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1250/2017

Giudice delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Anagrafica

Creditore procedente:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.
P.zza VITTORIO VENETO, n. 8
24122 BERGAMO
C.F. 03053920165

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. MARIA CRISTINA MARGUTTI
Mariacristina.margutti@milano.pecavvocati.it
V.le Regina Margherita, n. 16
20122 MILANO
Tel. 02/5464225

Domicilio eletto

Avv. BARTOLOMEO RAMPINELLI ROTA
avvbartolomeorampinellirota@brescia.pecavvocati.it
Via V. EMANUELE II, n. 1
25121 BRESCIA
Tel. 030/3755910

Esecutati:



Esperto incaricato

Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI
Via RISORGIMENTO D'ITALIA, 10
25039 TRAVAGLIATO (BS)
C.F. ZNI NRF 80P12 B157C
P.Iva 02724020983
Tel. 030/5232928
Fax 030/5232928
andrea.zini@pec.it
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto	26/04/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/06/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/09/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09/11/2018

Identificazione dei lotti

LOTTO n. 1 di 1

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO
Ubicazione	VIA TRIBANDI, 10 25034 – ORZINUOVI (BS)
Identificativi catastali	sezione NCT, foglio 16, mapp. 18, sub. 9
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 78.600,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 70.800,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BASSA

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No vedi pagina 17
- Conformità catastale Si No vedi pagina 19
- Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si
- Spese condominiali arretrate No Si vedi pagina 21
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si vedi pagina 16

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si vedi pagina 24
- Condizioni limitative No Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

TRASCRIZIONE del 13/03/2006 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 13045
Pubblico ufficiale SCALI VINCENZO Repertorio 69643/12205 del 22/02/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 13/03/2006 - Registro Particolare 2816 Registro Generale 13046
Pubblico ufficiale SCALI VINCENZO Repertorio 69644/12206 del 22/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2018 - Registro Particolare 576 Registro Generale 881
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11756 del 07/10/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
3.	Audit documentale e Due Diligence	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
3.2	Rispondenza catastale	18
3.3	Verifica della titolarità	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	22
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini	22
7.	Analisi estimativa	23
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Allegati al rapporto di valutazione	27

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|--|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | ORZINUOVI |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA TRIBANDI |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 10 |

Zona

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

Mappa geografica



Immagini ©2018 CNES / Airbus, DigitalGlobe, Dati cartografici ©2018 Google 100 m

Destinazione urbanistica dell'immobile

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

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- 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

Descrizione sintetica

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | in cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | in laterocemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | a falde, in laterocemento, copertura in tegole |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | in alluminio dotati di vetrocamera e persiane in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | autonomo |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | parziale, solo in soggiorno |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | facciate intonacate tinteggiate |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | 1 interrato + 2 fuori terra (ultimo piano mansardato) |
| <input type="checkbox"/> 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

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un unità immobiliare posta al secondo piano, mansardato, di un edificio destinato in parte ad attività commerciali.

L'accesso all'appartamento avviene da una scala comune con altre unità abitative e commerciali.

L'appartamento è dotato di tre terrazze a tasca rivolte a Nord su cui affacciano tutte le finestre e porte finestre con l'esclusione di una sola finestra del soggiorno rivolta a Ovest.

Identificazione catastale

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | ORZINUOVI |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Foglio 16
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 18
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterno 9 |

Confini

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | copertura piano inferiore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | atrio comune |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | abitazione altra proprietà |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | vuoto su copertura terrazzo piano primo |

Consistenza Rilievo

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| <input type="checkbox"/> Solo esterno |

Desunto graficamente da:

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Date dei sopralluoghi:

17/07/2018 (solo esterno)
15/09/2018

Criterio di misurazione

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta |

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 81,00

Superficie secondarie

Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m ²	25,00	25 %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	8,50	25 %
<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 type="checkbox"/> Cantina	m ²	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m ²	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____ , _____	_____ %
<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 checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (corte)	m ²	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (giardino)	m ²	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____ , _____	_____ %

Superficie commerciale m² 89,37

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano 2
- Ascensore Presente Vetustà dell'ascensore (anni)
 Assente
- N. servizi 1
- W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia

- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 35

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni) 35
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente: Vetustà (anni) 15
 - Totale
 - Parziale (solo soggiorno)
- Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente

Elettrico

- Presente: Vetustà (anni) 35

- Assente
- Idraulico Presente: Vetustà (anni) 35
 Assente
- Antifurto Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico) Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Impianto geotermico Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Domotica Presente: Vetustà (anni)
 Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'APE A+
 A
 B
 C
 D
 E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 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

- Licenza o Concessione Edilizia
 - concessione edilizia n. 43 del 27/03/1981
 - Altre titoli autorizzativi non inerenti la porzione di fabbricato in oggetto e/o non reperibili:
 - concessione edilizia n. 74 del 21/04/1980
 - concessione edilizia n. 188 del 21/10/1980
 - concessione edilizia n. 133 del 08/08/1981
 - concessione edilizia n. 175 del 13/10/1981

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

- Non inerente la porzione di fabbricato in oggetto:
 - condono n. 16/1/D del 31/05/1989

Abitabilità

- Presente: richiesta in data 31/01/1997 prot. n. 1697
- Assente:

Documentazione visionata Pratiche edilizie e documentazione allegata

Fonte documentazione visionata Comune di Orzinuovi (BS)

Data verifica urbanistica

16/07/2018

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente PGT (variante generale 2013)
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici e/o amministrativi No
 Si
- storico-artistici e/o archeologici No
 Si
- Vincoli ambientali e/o paesaggistici No
 Si Classe di sensibilità paesistica: "Classe 2 – sensibilità paesistica bassa"

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi (BS) 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.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Formazione un ripostiglio all'interno della zona giorno e di due soffitte accessibili dalla terrazza centrale

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimabili in € 1300,00.

Ing. Andrea Francesco Zini



3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa Comune di Orzinuovi (BS) Sezione NCT Foglio 16, mapp. 18

sub. 9 categoria A/2 classe 5 consistenza 4 vani rendita € 495,80

Documentazione visionata da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
 da siti web

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 12/06/2018

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della 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 alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Formazione un ripostiglio all'interno della zona giorno e di due soffitte accessibili dalla terrazza centrale

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in € 500,00

Ing. Andrea Francesco Zini



3.3 Verifica della titolarità

Titoli di provenienza

- Tipo di atto COMPRAVENDITA
- Notaio VINCENZO SCALI
- Data atto 22/02/2006
- Repertorio 69643
- Raccolta 12205
- Estremi Registrazione CREMA il 07/03/2006 n°1081 serie 1T
- Estremi Trascrizione BRESCIA il 13/03/2006 nn°13045/7570

- Quota di proprietà Intera 1/1 (Parti uguali e indivise per i coniugi
in regime di separazione dei beni)
- Parte: quota /

- Usufrutto No
 Si

- Nuda proprietà No
 Si

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù
 da titolo
 apparenti

- Vincoli No
 Si se Si quali

- Oneri No
 Si se Si quali

- Pesi No
 Si se Si quali

- Gravami No
 Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

- dall'esecutato iure hereditatis
 da coniuge separato o ex coniuge
 da terzi

Titolo per il quale il bene è occupato:

- Tipo di contratto
 €/anno
 Rata
 Durata in anni
 Inizio locazione
 Scadenza contratto
 Estremi registrazione

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

- Sì
 No se No perché

Il contratto di cui sopra è:

- Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate 29/06/2018

Vincoli, oneri e spese condominiali

Vincoli o oneri di natura condominiale

- Sì
 No

Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo

- Sì
 No

Spese condominiali

- Ammontare medio delle spese ordinarie
 Spese insolute anno in corso € 142,63
 Spese insolute anno precedente € 111,30
 Spese annue fisse e di gestione ordinaria
 Spese straordinarie deliberate non ancora scadute
 Cause in corso NO

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

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa a carico del bene in oggetto non sono stati desunti vincoli o limitazioni salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, comprese le servitù costituite in funzione del condominio stesso.

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA 24-7 S.P.A. (cod. fisc. 02805490162) contro [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà del bene censito nel comune di Orzinuovi (BS) sez. NCT, fg. 16, mapp. 18, sub. 9 per un importo capitale di € 52.500,00 ed un totale di € 157.500,00; atto del notaio Vincenzo Scali in data 22/02/2006 repertorio n. 69644/12206, ipoteca iscritta in data 13/03/2006 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 2816/13046;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (cod. fisc. 03053920165) contro [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà del bene censito nel comune di Orzinuovi (BS) sez. NCT, fg. 16, mapp. 18, sub. 9; atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/10/2017 repertorio n. 11756, trascritto in data 09/01/2018 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 576/881.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 07/06/2018, il sottoscritto veniva convocato in udienza dall'ill.mo G.I. Dott.ssa Simonetta Bruno per essere nominato C.T.U. e provvedere alla relazione di stima dell'immobile staggito;
- in data 11/06/2018 il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia – Territorio copia della scheda catastale e delegava al Geom. [REDACTED] la ricerca degli estratti mappa, elaborati planimetrici di subalternazione, elenchi immobili, visure storiche per immobile ed ispezioni ipotecarie;

- in data 11/06/2018 il sottoscritto riceveva, a seguito della richiesta effettuata, copia dell'atto di compravendita dal notaio Vincenzo Scali;
- il sottoscritto in data 13/06/2018 provvedeva a comunicare la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 16/07/2018 alle ore 8:30, presso i luoghi di causa, in Tribandi n. 10 nel Comune di Orzinuovi (BS), previo avviso a mezzo mail alla parte ricorrente e con lettere raccomandate alle parti convenute restituite per compiuta giacenza;
- in data 16/07/2018 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa senza avere accesso e potendo procedere ad un solo sopralluogo dall'esterno, in pari data relazionava alla procedente dell'impossibilità di accedere ai luoghi;
- in data 16/07/2018 il sottoscritto si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi (BS), allo scopo di visionare e ottenere copia delle pratiche edilizie;
- in data 19/07/2018 il sottoscritto forniva all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia SO.C.CO.V. s.r.l., nominato custode del bene, come da richiesta pervenuta in pari data, tutta la documentazione catastale reperita, le fotografie scattate in occasione del sopralluogo la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e copie delle raccomandate inviate agli esecutato per la prosecuzione delle operazioni peritali;
- in data 25/07/2018 il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB (Archivio documentale Piani di Governo del Territorio), copia dello strumento urbanistico vigente (PGT) del comune di Orzinuovi (BS);
- dal giorno 26/07/2018 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- in data 06/09/2018 il custode comunicava al sottoscritto la disponibilità delle chiavi dell'immobile;
- in data 08/09/2018, a seguito della richiesta inoltrata in data 23/07/2018, l'amministratore di condominio forniva le informazioni in merito alle pendenze nei confronti del condominio;
- in data 15/09/2018 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici, verificare le condizioni di utilizzo dei beni ed effettuare un rilievo diretto e fotografico.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Assunzioni limitative

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell’unità abitativa è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

Condizioni limitative

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

Verifica del migliore e più conveniente uso

L’attuale valore di mercato dell’immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell’HBU

Valutazione

Per la determinazione del valore di mercato dell’immobile staggito è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

LOTTO 1 di 1						
Comune di Orzinuovi (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 16, mapp. 18						
	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Indice mercantile [%]</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore piena proprietà [€]</i>
sub. 9	Abitazione	81,00	100	81,00		
	Terrazze	25,00	25	6,25		
	Soffitte	8,50	25	2,12		
	Totale	114,50		89,37	900,00	80.433,00
CORREZIONI DELLA STIMA						
	Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica					-1.300,00
	Spese ed oneri per la regolarizzazione catastale					-500,00
	Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato					78.600,00
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi					-7.800,00
	Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata					70.800,00

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO n. 1 di 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Orzinuovi (BS) Sezione NCT Foglio 16 mapp. 18

sub. 9 categoria A/2 classe 5 consistenza 4 vani rendita € 495,80

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **78.600,00** diconsi Euro SETTANTOTTOMIALASEICENTO/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **70.800,00** diconsi Euro SETTANTAMILAOTTOCENTO/00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Zini", written over a horizontal line.

Data rapporto valutazione: 28/09/2018

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 27 facciate con 9 allegati per un totale di 85 facciate.

10. Allegati al rapporto di valutazione
--

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Orzinuovi (BS) (6 facciate);
- B. Restituzione grafica del rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Orzinuovi (BS) (2 facciate);
- C. Titoli autorizzativi con estratti degli elaborati grafici; fonte: Comune di Orzinuovi (BS) (14 facciate);
- D. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Orzinuovi (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (8 facciate);
- E. Ispezioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia (12 facciate);
- F. Estratto mappa, scheda catastale e visura storica per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (6 facciate);
- G. Copia dell’atto di provenienza, fonte: notaio Vincenzo Scali (8 facciate);
- H. Esito verifica per contratti di locazione registrati, fonte: Agenzia delle Entrate (1 facciata);
- I. Pendenze nei confronti del condominio, fonte: amministratore di condominio (1 facciata).