

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato della nuda proprietà dell'immobile, classificato come Appartamento sito in LUMEZZANE (BS) - SAN SEBASTIANO, Via ROSSAGHE, 19, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato della nuda proprietà = [Stima piena proprietà]*(1-0,0020*100)-[Costi della non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è mercoledì 22/06/2016.

DUE DILIGENCE

LOTTO 02 - Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
22/06/2016	Stato di possesso del bene	Conforme	0,00
	C) Stato di possesso L'immobile risulta essere occupato dall'usufruttuario che lo abita quale residenza principale.		
02/08/2016	Vincoli storico-artistico	Conforme	0,00
	Assenza di vincoli storico architettonici che pregiudichino in alcun modo l'uso e la circolazione giuridica del bene.		
02/08/2016	Formalità, vincoli o oneri, non opponibili e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario.	Conforme	0,00
	D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario. b) Si precisa che le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato in condominio e pertanto sono soggette alle norme di legge in materia e quelle in particolare del Regolamento di Condominio che non risulta mai redatto.		
02/08/2016	Formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene	Conforme	0,00
	SITUAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE la verifica presso l'amministrazione condominiale è stata infruttuosa per l'atteggiamento ostativo dello stesso che nonostante la richiesta, i solleciti sia telefonici che per e-mail, alla data di chiusura del presente rapporto di valutazione, non ha rilasciato dichiarazione circa la situazione contabile attuale. All'Esperto non rimane che stigmatizzare l'evento dichiarando l'impossibilità di relazionare al Giudice circa eventuali sofferenze del condomino nei confronti dell'Amministrazione condominiale.		
02/08/2016	Formalità che saranno cancellate	Conforme	0,00
	Formalità, vincoli ed oneri, che potranno essere cancellati ex art. 586 cpc: si confermano le dichiarazioni e certificazioni notarili del Dott. Alberto Broli Notaio in Brescia: a partire dal ventennio gli immobili stessi risultano essere liberi da iscrizioni e trascrizioni fatta eccezione delle seguenti formalità accese presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di		



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	<p>Pubblicità Immobiliare di Brescia:</p> <p>GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI</p> <p>ISCRIZIONI IPOTECARIE:</p> <p>- Ipoteca giudiziale iscritta in data 15 marzo 2013 ai numeri 9286/1405 a favore della "BANCA DI CREDITO [REDACTED]</p> <p>colpisce la quota indivisa pari a 1/2 in proprietà dei mappali 245/15 e 2145/16.</p> <p>- Ipoteca giudiziale iscritta in data 20 maggio 2013 ai numeri [REDACTED]</p> <p>colpisce la quota indivisa pari a 1/2 in proprietà dei mappali 245/15 e 2145/16.</p> <p>- Pignoramento immobiliare trascritto in data 23 dicembre 2015 ai numeri 45500/20365 a favore della "BANCA DI CREDITO [REDACTED]</p> <p>Tale pignoramento colpisce le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione , per le quote ed i diritti sopra precisati.</p>		
02/08/2016	<p>Verifica della conformità (regolarità) edilizia</p> <p>Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Nell'atto di donazione in data 13 febbraio 2007 n. 28321/12320 di rep. Notaio Antonella Rebuffoni sono citate i seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Lumezzane:</p> <ul style="list-style-type: none"> • P.E. n. 716/12 in data 6 luglio 1977 n. 8453 di protocollo ma trattasi di formazione di sottotetto e altra unità immobiliare non soggetta ad esecuzione immobiliare; • P.E. n. 44/16 in data 22 dicembre 1988 n. 393 di Concessione Edilizia ma trattasi di spostamento di pilastro e divisoria di autorimessa di altra unità immobiliare e non soggetta ad esecuzione immobiliare; <p>Dal sopralluogo si evidenzia che la qualità del materiale impiegato nelle finiture, la loro consistenza e il grado di conservazione fanno supporre che sia stata eseguita una radicale ristrutturazione o manutenzione straordinaria circa trent'anni fa come era nei ricordi dell'Esecutata. Non risulta agli atti del Comune nessun intervento autorizzativo. L'assenza di ogni atto non intende l'opera abusiva, anche parzialmente, in quanto realizzata ante '67 e priva di documentazione di raffronto.</p>	Conforme	0,00



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

	Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
02/08/2016	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	435,00
	L'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna delle pareti divisorie tali da disegnare una sostanziale diversa planimetria sia per spazi che per destinazioni d'uso. Si riscontra che la divisione tra la camera ed il cucinino in uso alla badante sia stato modificato dall'impianto denunciato con la planimetria catastale del 11 giugno 1988; infatti la divisoria va ad intersecare la porta finestra. Al fine di regolarizzare l'immobile si rende necessario un riaccatastamento dell'Unità Immobiliare Urbana. I costi per il ripristino di conformità sono preliminarmente previsti in circa: - € 50,00 per diritti catastali; - € 300,00 per spese tecniche; - € 85,00 oneri fiscali su spese tecniche (Cassa professionale ed IVA); per complessivi arrotondati € 435,00 che andranno in detrazione al valore del bene. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
02/08/2016	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità	Conforme	0,00
	Il certificato di Abitabilità è assente. Per quanto evidenziato la costruzione è da ritenersi, allo stato, sostanzialmente regolare.		
02/08/2016	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica	Conforme	0,00
	Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano non verificati conformi alle normative vigenti. Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		
02/08/2016	Conformità energetica	Conforme	0,00
	Immobile privo di Attestazione di Prestazione Energetica		
Totale costi ripristino Non conformità			435,00

STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 02 - Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)

■ Stima piena proprietà

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore min Listino Camera di Commercio	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia: Numero 2 Anno XX aprile 2015 - ottobre 2015 Comune di Lumezzane, frazione San Sebastiano Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1986) a 40 (min 1976) anni valore di quotazione MIN € 760/mq	760,00	1,00
Valore min Listino Camera di Commercio	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari della Borsa Immobiliare di Brescia: Numero 2 Anno XX aprile 2015 - ottobre 2015 Comune di Lumezzane, frazione San Sebastiano Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1986) a 40 (min 1976) anni valore di quotazione MAX € 1.040/mq	1.040,00	1,00
Valore OMI massimo	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI): Anno 2015 - Semestre 2 Provincia: BRESCIA Comune: LUMEZZANE Fascia/zona: centrale/S. SEBASTIANO/S. APOLLONIO Codice di zona: B1 Microzona catastale n. 1 Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Abitazioni di tipo economico MAX 1.150/mq	1.150,00	1,00
Valore OMI massimo	Valutazione desunta dalle tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI): Anno 2015 - Semestre 2 Provincia: BRESCIA Comune: LUMEZZANE Fascia/zona: centrale/S. SEBASTIANO/S. APOLLONIO Codice di zona: B1 Microzona catastale n. 1 Destinazione: Residenziale Tipologia Stato conservativo Valore Mercato (€/mq) Abitazioni di tipo economico MIN 870/mq	870,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		955,00	4,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano

Lumezzane, data rapporto lunedì 22/08/2016

Pagina 35 di 42

Firmato Da: NICOLINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 2aff95d83b94898bb1ae7cc8061a34b7



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	955,00	-
Numero di box o garage = 0	0,950	-47,75	-5,00
Livello di Piano = 2	0,940	-54,44	-5,70
Accessibilità motoria al fabbricato = Med (visitabilità)	0,950	-42,64	-4,46
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare = Med	1,050	40,51	4,24
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare = Max	0,940	-51,04	-5,34
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare = Med	1,050	39,98	4,19
	Prezzo medio corretto	839,62 €/m ²	
	Superficie (SUP)	172,85 m ²	

La Stima piena proprietà è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (839,62 €/m²) per la superficie commerciale (172,9 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 145.128,32 €



RISPOSTE AI QUESITI

1) A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile della E. I. n° 980/2014 riunita con la n° 1251/15:

- il contenuto del pignoramento è perfettamente riportato nella nota di trascrizione;
- i dati anagrafici del debitore sono corretti
- i dati catastali dell'immobile identificano senza dubbio il pignorato;
- l'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita in data 31 luglio 1996 n. 56945/136666 di rep. Notaio Mario Mistretta, registrato a Brescia il 9 agosto 1996 al n. 3367 serie 2V atti priv. e trascritto a Brescia il 12 agosto 1996 ai n.ri 26132/17021
- il regime patrimoniale del debitore coniuugato in separazione dei beni è conforme a quanto attestato dal notaio certificante, all'atto di provenienza e al certificato di matrimonio con le annotazioni marginali e già agli atti.

2) F) Formazione dei lotti

Come richiesto in fase di incarico si individua la possibilità di suddividere in bene in esame in due lotti indivisibili:

- 1 - villetta a schiera con cantina e autorimessa in quota di 1/2 in via Mameli n° 36
- 2 - appartamento in nuda proprietà in via Rossaghe n. 19

3) B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

2) una sommaria descrizione del bene:

ampio appartamento al piano secondo composto da atrio ingressivo, ampio salone pranzo-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno zona notte su cui si affacciano tre camere e il bagno; un secondo piccolo cucinino con zona ristoro ora in dotazione al personale di assistenza; l'alloggio è dotato di ben quattro balconi ma privo di autorimessa e cantina;

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord prospetta su corte comune e via Rossaghe;
- est con mappale 47;
- sud con mappale 408 "Nuova galvanica" salvo se altri;
- ovest con scala comune e con proprietà Cropelli Ornella salvo se altri.

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su due lati ai altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità mediante scala comune con accesso al piano terra dalla via Rossaghe.

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è ubicato nel Comune di Lumezzane, una città di 23.328 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Centro fortemente industrializzato, è particolarmente sviluppato nel settore della metallurgia in generale e della torneria, rubinetteria, casalinghi in acciaio inossidabile e stampi in particolare. Il 3 ottobre 2012 ha ricevuto il titolo di città. Il Comune è l'insieme di varie frazioni (Gazzolo, Pieve, Piatucco, Fontana, Renzo, S. Sebastiano, S. Apollonio ed altre) che nel tempo hanno assunto un unico capoluogo dovuto anche al frenetico costruire di officine ed abitazioni che nella seconda parte del secolo scorso ha reso la cittadina esempio di laboriosità ed annullato ogni limitazione geografica tra gli antichi nuclei. Ogni frazione ha il suo campanile, il suo punto di riferimento.

Il "centro" è in realtà un'entità astratta nella Lumezzane di oggi. Con queste premesse si può affermare che la zona su cui sorge il fabbricato può essere definita "centrale" e dista poche centinaia di metri dalla dorsale interna Pieve-S. Sebastiano e dal collegamento primario tra il fondo valle e il lago di Garda. Non distante dai servizi pubblici (fermata bus di linea 201, municipio, banche, negozi, centro sportivo, ecc.). L'urbanizzazione primaria è completa. Nei pressi buona la disponibilità di parcheggio pubblico.



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76
25065 - LUMEZZANE P. (Bs)
tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

La zona è caratterizzata da commistione tra insediamenti residenziali e produttivi.

CARATTERISTICHE EDILIZIE (Edificio)

L'edificio è costituito principalmente da sei alloggi distribuiti su tre piani con vano scala centrale comune. Struttura portante in muratura perimetrale e di spina in posizione mediana (tra soggiorno e bagno e tra le due camere a sud) a testimonianza che originariamente erano due appartamenti; pilastri cemento armato centrali, orizzontamenti in latero cemento, balconi e gronde in cemento armato. Accesso dal piano strada tramite piccola corte e scala comune, portoncino in metallo e vetro ad apertura elettrica. Il fabbricato è intonacato al civile e tinteggiato. La lattoneria di canali, scossaline e pluviali di adeguati dimensioni in lamiera. Balconi in cemento armato a vista, ringhiere in ferro. Sottotetto con finiture al rustico potrebbe essere recuperato per un futuro alloggio; ad oggi non è termicamente isolato quindi il nostro appartamento presenta maggior dispersione termica verso l'alto. Tetto in cemento armato e copertura con tegole.

CARATTERISTICHE EDILIZIE (unità immobiliare)

L'appartamento è composto al piano secondo da un atrio d'ingresso, alla sinistra pranzo e soggiorno mentre a destra la cucina abitabile, di fronte porta di accesso alla zona notte con corridoio su cui si affacciano tre camere, il bagno ed un locale ad uso riposo del personale di assistenza a cui è collegato un cucinino. A corredo dell'appartamento quattro balconi. Privo di locali accessori (cantina e simili e soprattutto autorimessa).

Grado di finitura di tipo medio ed ordinario con riferimento al periodo di ristrutturazione.

Pavimento del soggiorno in pietra naturale (marmo) mentre i restanti locali con piastrelle in ceramica decorata ad eccezione del bagno e del cucinino in tinta unica. Stesso materiale per i rivestimenti del bagno. Pareti e soffitti intonacate al civile e tinteggiate; la zona giorno i soffitti risultano decorati con cornici in gesso.

Il bagno, delle dimensioni di circa 3,90x1,80 è completo di accessori in ceramica dotato di naturale con i seguenti accessori in ceramica: n. 1 Lavabo, n. 1 Wc, n. 1 Bidet, n. 1 Piatto doccia delle dimensioni di 80x80 cm e relativo box doccia in vetro, vasca con lavandino ad incasso nel mobiletto in legno; bidet, water e vasca da bagno in ceramica.

Porte interne tamburate con specchiature in vetro complete di ferramenta e maniglia. Serramenti esterni in una o due ante in abete verniciate con impregnanti all'acqua e complete di vetrocamera e ferramenta con maniglia in alluminio anodizzato. Oscuramento con tapparelle in PVC. Portoncino d'ingresso del tipo corazzato

L'impianto elettrico sotto traccia con cassette di derivazione in materiale isolante - tubazioni flessibili in PVC - conduttori a sezioni idonee, apparecchi di comando e prese di sicurezza del tipo compatibile in scatola rettangolare e placca frontale in resina - quadretto di comando e protezione del tipo modulare e materiale citofonico in buona qualità.

Impianto di riscaldamento autonomo ad acqua calda, circolazione forzata comprensivo di generatore di calore murale e terminali in con radiatori in alluminio. Produzione acqua calda sanitaria con la stessa caldaia.

MANUTENZIONE

Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone ed in normale stato di manutenzione.

C) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta essere occupato dall'usufruttuario che lo abita quale residenza principale.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

D.2 "...esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'uso degli immobili pignorati ...

Parti comuni: è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C.

D.3 "Accerti l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive".

SITUAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

la verifica presso l'amministrazione condominiale è stata infruttuosa per l'atteggiamento ostativo dello stesso che nonostante la richiesta, i solleciti sia telefonici che per e-mail, alla data di chiusura del presente rapporto di valutazione, non ha rilasciato dichiarazione circa la situazione contabile attuale.

All'Esperto non rimane che stigmatizzare l'evento dichiarando l'impossibilità di relazionare al Giudice circa eventuali sofferenze del condomino nei confronti dell'Amministrazione condominiale.



4) C) Stato di possesso

L'immobile risulta essere occupato dall'usufruttuario che lo abita quale residenza principale.

5) D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

D.2 "...esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'uso degli immobili pignorati ...

Parti comuni: è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C.

D.3 "Accerti l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive".

SITUAZIONE NEI CONFRONTI DELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

la verifica presso l'amministrazione condominiale è stata infruttuosa per l'atteggiamento ostativo dello stesso che nonostante la richiesta, i solleciti sia telefonici che per e-mail, alla data di chiusura del presente rapporto di valutazione, non ha rilasciato dichiarazione circa la situazione contabile attuale.

All'Esperto non rimane che stigmatizzare l'evento dichiarando l'impossibilità di relazionare al Giudice circa eventuali sofferenze del condomino nei confronti dell'Amministrazione condominiale.

6) E) Regolarità edilizia ed urbanistica

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Nell'atto di donazione in data 13 febbraio 2007 n. 28321/12320 di rep. Notaio Antonella Rebuffoni sono citate i seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Lumezzane:

- P.E. n. 716/12 in data 6 luglio 1977 n. 8453 di protocollo ma trattasi di formazione di sottotetto e altra unità immobiliare non soggetta ad esecuzione immobiliare;
- P.E. n. 44/16 in data 22 dicembre 1988 n. 393 di Concessione Edilizia ma trattasi di spostamento di pilastro e divisoria di autorimessa di altra unità immobiliare e non soggetta ad esecuzione immobiliare;

Dal sopralluogo si evidenzia che la qualità del materiale impiegato nelle finiture, la loro consistenza e il grado di conservazione fanno supporre che sia stata eseguita una radicale ristrutturazione o manutenzione straordinaria circa trent'anni fa come era nei ricordi dell'Esecutata. Non risulta agli atti del Comune nessun intervento autorizzativo. L'assenza di ogni atto non intende l'opera abusiva, anche parzialmente, in quanto realizzata ante '67 e priva di documentazione di raffronto.

Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.

7) G) Valore del bene e costi

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Dalla stima di cui sopra, si ritiene che gli immobili oggetto di valutazione abbiano un valore INTERO in LIBERO MERCATO di € 145.128,32 (839,62 €/mq)

Si ritiene che gli immobili oggetto di valutazione abbiano un valore per QUOTA PIGNORATA della NUDA PROPRIETA' in libero mercato di € 116.102,66 ulteriormente ridotto ad € 115.667,66 (669,18 €/mq) al netto dei costi di ripristino della conformità stimati in € 435,00

VALUTAZIONE DEFINITIVA DEI BENI A BASE D'ASTA

La determinazione del valore dei beni da considerare a base d'asta, avverrà praticando opportuni aggiustamenti ai valori sopra determinati, partendo dalle seguenti considerazioni:

- a) in questi casi giudiziari l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento in contanti,



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

- diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo;
- b) trattandosi di alienazione forzata del bene, mirata a trovare un acquirente in breve lasso di tempo, non c'è contrattazione, mentre nel mercato libero la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile il valore del bene in vendita;
- c) l'aggiudicatario del bene non ha nel venditore (Tribunale), un referente al quale rivolgersi per gli eventuali vizi occulti del bene stesso, che possono essere sfuggiti anche all'Esperto stimatore, soprattutto nel caso in cui sia stato impossibile il sopralluogo;
- d) l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo di tempo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- e) l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte nella perizia e senza poter visionare l'unità immobiliare, rendendolo di fatto più cauto nel formulare l'offerta;
- f) l'imposta pagata sul valore di aggiudicazione del bene, mentre in caso di alienazione volontaria solitamente sul valore dell'immobile, determinato in base ai coefficienti noti catastali che, come in questo caso, risulta molto inferiore al valore di mercato ed ogni altra modalità di trasferimento è meno rigida;
- g) l'eventualità di avere aste deserte comporta nocumento sia al creditore precedente o surrogato (mancato rientro di quanto dovutogli) e sia agli Esecutati (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- h) per l'eventuale ripetersi di aste deserte il G.E. potrebbe richiedere una nuova valutazione dei beni (aumento delle spese);
- i) l'acquirente dovrà accollarsi oneri e spese di ripristino;
- l) bene indivisibile e con parziale quota di proprietà e pignorata;
- m) l'entrata in piena proprietà attendendo il consolidamento dell'usufrutto;

Con tutto ciò premesso e considerato si ritiene che gli immobili abbiano un valore a base d'asta INTERO in condizioni di VENDITA FORZATA (valore base d'asta) di € 116.102,66 (671,70 €/mq)

Si ritiene che gli immobili oggetto di valutazione abbiano un valore di vendita forzata QUOTA PIGNORATA della NUDA PROPRIETA' (valore base d'asta) di € 92.882,12 ulteriormente ridotto ad € 92.447,12 al netto dei costi di ripristino della conformità (€ 435,00) e ARROTONDATO a € 92.500,00 (circa 535,00 €/mq).

CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobiliare

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, delle disposizioni di vigilanza previste dal Regolamento Ue n. 575/2013 del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi nonché della Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014, n. 17, oltre alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie edizione dicembre 2015, con la presente il Valutatore dichiara che:

- 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.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa e sviluppato

Lumezzane, data rapporto lunedì 22/08/2016

Pagina 40 di 42



STUDIO TECNICO GIENNE

Via Matteotti, 76

25065 - LUMEZZANE P. (Bs)

tel. e fax 030871918 email: gienne@numerica.it

mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

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 edizione dicembre 2015

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

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Estratto dell'atto di matrimonio	*	*	✓
2	Atto di provenienza donaz. Notaio A. Rebuffoni 2007 (via Rossaghe)	*	*	✓

FIRME

Maurizio NICOLINI

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 2700

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 98

Iscritto all'Albo Regionale dei Collaudatori al n. 1646



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Esecuzione Immobiliare n° 1297/2015

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	2
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 2 - appartamento in nuda proprietà in via Rossaghe n. 19	
Appartamento Via ROSSAGHE, 19 - 25065 - LUMEZZANE (BS)	
Scheda immobile	8
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	15
Segmento di mercato	17
Documenti	19
Consistenza catastale	31
Valutazione	32
Due diligence	32
Stima per punti di merito	34
Risposte ai quesiti	37
Conclusioni Rapporto di valutazione immobiliare	40
Elenco documenti	41
Firme	41

