

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. 177/2021

Il G.O.T. delegato: **DR. MAURIZIO DI ROCCO**

Creditore procedente:

BANCA CARIGE S.P.A.
GENOVA, via Cassa di Risparmio, 15
P.IVA. 03285880184

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. MARCO SILVESTRI
VARAZZE (SV), P.zza Beato Jacopo, 12/1

Esecutato:

“omissis”

Creditore procedente:

ARCHITETTO JELENA PAJOVIC
BRESCIA, via M. Cesaresco, 31/G
C.F. PJVJLN69A56Z118I
tel: 340 3437236
mail: arch.pajovic@gmail.com
pec: jelena.pajovic@archiworldpec.it
Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti
della Provincia di Brescia al n. 2189



Date:

Nomina dell'esperto: 11/06/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 23/06/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 27/10/2021

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 25/02/2022

Identificazione del lotto:

Ubicazione: Leno (Bs), via Ottone Rosai, 1

Identificativi catastali:

Catasto dei Fabbricati, sezione NCT, foglio 23:

mapp. 542, sub 3, cat. A/7, classe 3, consistenza 7 vani, sup. catastale totale mq 172, escluse aree scoperte mq 164, rendita € 524,20

mapp. 542, sub 4, cat. C/6, classe 1, consistenza mq 35, sup. catastale totale mq 44, rendita € 32,54

Quota di proprietà: "omissis" 1/1

Diritto di proprietà: a seguito di Atto di Compravendita in data 14/02/2007 n. 30299/7764 di repertorio Notaio Mario Fernandes trascritto a Brescia in data 27/02/2007 ai n. 11451/6821

Divisibilità dell'immobile: no

Audit documentale e due diligence:

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	11
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	11
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	



Fasi – accertamenti e date delle indagini:

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 04/08/2021 nonché sulla base delle ispezioni e degli accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso il sito dell'Ufficio del Territorio di Brescia.

La documentazione reperita presso i suddetti siti è qui allegata a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali e gli allegati.

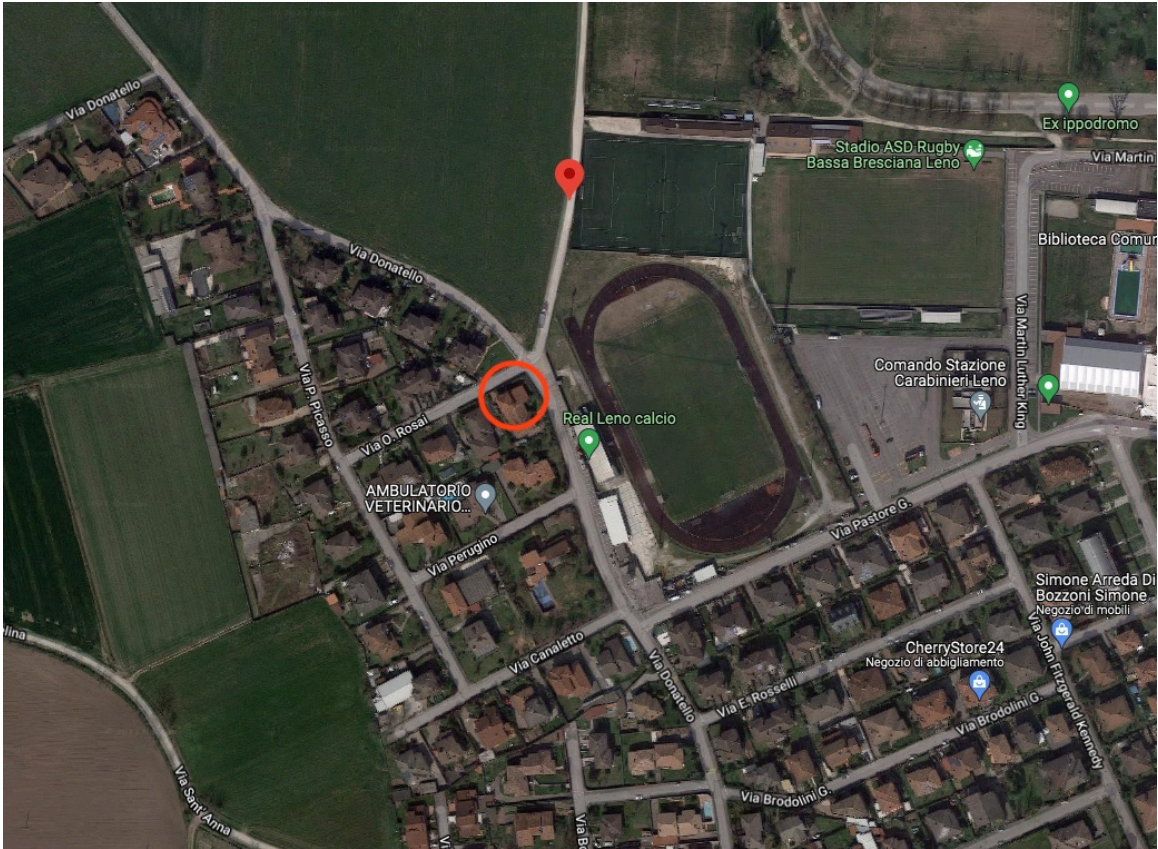
1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia, Comune di Leno, via Ottone Rosai, 1

Mappa geografica (fonte: google maps)





architetto jelena pajovic – brescia, via m. cesaresco, 31/G
tel e fax 030 302492 – cell. +39 3403437236
mail: arch.pajovic@gmail.com



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** B2 – Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva , regolato dalle Norme tecniche di attuazione art. 26.2;
- **Tipologia immobiliare:** classe A/7; abitazione in villini;
- **Tipologia edilizia del fabbricato:** villa singola con giardino privato;
- **Caratteristiche generali dell'unità immobiliare:** villa composta da 6 vani, due bagni un grande portico e posto auto all'interno della proprietà; è priva di cantina e di autorimessa;

1. Caratteristiche generali dell'immobile:

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: muratura portante in poroton spessore cm 30; pilastri e scale in c.a.;
Solai	: Solaio in latero cemento;
Copertura	: Tetto: solaio in latero cemento e il cornicione di gronda in c.a.;
Murature perimetrali	: Tamponamenti in laterizio;
Coibentazioni/Isolamenti	: Muro esterno: laterizio porizzato di cm 30, isolamento esterno in polistirene espanso cm 5;
Divisori tra unità	: Muratura in laterizio;
Infissi esterni	: In alluminio con vetrocamera;
Infissi interni	: Porte cieche tamburate;
Pavimenti e rivestimenti	: Gres porcellanato;
Impianto riscaldamento	: Autonomo con caldaia a gas, riscaldamento a pavimento;
Impianto sanitario	: Autonomo con caldaia a gas;
Impianto gas	: Presente;
Impianto elettrico	: Presente;
Impianto climatizzazione	: Presente;
Allaccio fognatura	: Fognatura comunale;
Fonti rinnovabili	: Assente;
Finiture esterne	: Intonaco civile color grigio chiaro, cornicione lavorato in rilievo color avorio;



2. **Dimensione** : Due piani fuori terra
3. **Caratteri domanda e offerta**
Lato acquirente : Privato / Società
Lato venditore : Privato / Società
4. **Forma di mercato** : Concorrenza monopolistica ristretta
5. **Filtering** : Assente
6. **Fase del mercato immobiliare** : Leggero recupero

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'immobile:

Il territorio di Leno si trova a circa km 28 dal centro di Brescia, raggiungibile con la strada provinciale n. 7, oppure con l'autostrada E70 prendendo l'uscita di Manerbio. La zona residenziale è ubicata nella parte nord del paese. Leno è dotato di scuole di infanzia, di primo e secondo grado ed alcuni istituti professionali. Si trovano anche tutte le attività di prima necessità (ospedale, farmacie, supermercati, negozi, ecc.).

Dal centro del paese alla proprietà in linea d'aria sono circa m 500.

Trattasi di una villa singola con il giardino privato formata da 2 piani fuori terra. Il fabbricato è articolato in due volumi: il primo ha un unico piano con il tetto inclinato ad una falda (il soggiorno con il portico) e il secondo comprende tutti gli altri vani ed è formato di due piani.

Lungo il confine sud la parete dell'immobile è stata costruita al confine in quanto originariamente il lotto derivava dalla divisione di un unico fabbricato preesistente frazionato in due proprietà. Nella documentazione esaminata presso l'Ufficio tecnico si rinviene anche la Convenzione tra privati relativo all'edificazione a confine.

La palazzina grazie alle sue finiture esterne composte da intonaco di color grigio chiaro e dal cornicione di gronda in cemento lavorato in rilievo evidenzia la ricercatezza architettonica del progettista.

Alla proprietà si accede tramite il cancello pedonale e con una breve passerella si arriva al portone blindato d'ingresso.

L'UIU è composta da una zona giorno di circa mq netti 42 con angolo cucina e penisola, un ingresso (utilizzato attualmente come zona giochi dei bambini) di circa 9 mq netti, uno studio di mq netti 11,50 e un bagno di mq netti 9, ed una lavanderia di mq netti 11,50.

Al primo piano si accede tramite la scala centrale posizionata in asse con il portone d'ingresso, rivestita in marmo "biancone" e con ringhiera in vetro applicata sul lato esterno della scala. Lì si trova la zona notte composta da due camere, una di mq netti 9,40 e l'altra matrimoniale di mq netti 15, un bagno di mq netti 6,30 e di una cabina armadio di mq netti 10,20 (che potrebbe diventare una terza camera singola).

L'altezza di tutti vani (tranne del soggiorno) è m 2,70.

L'immobile è orientato su tre lati: est, nord ed ovest.

Il soggiorno è un ampio ambiente con altezza ragguardevole (h media m 4), molto luminoso in quanto dotato di una vasta apertura (circa m 4) affacciata al portico (est) e dotata di altre due



finestre nella zona cucina sulla parete nord. Vi si trova anche un camino sulla parete confinante con la scala.

Come si evince dalla documentazione fotografica, il fabbricato è di recente costruzione (2008), quindi non solo energeticamente performante ma dal modo di composizione degli ambienti, materiali utilizzati e linguaggio stilistico impiegato esprime la contemporaneità ambientale voluta.

I pavimenti sono rivestiti di gres porcellanato color fango di superficie semi opaca di formato grande e posato dritto in tutti i locali, esclusa la scala, rivestita con marmo “biancone”. Il bagno del piano terra è rivestito con mosaico di ceramica nella fascia doccia e fascia sopra il lavandino; oltre alla doccia vi si trovano un lavandino, un water ed un bidet. Il bagno del piano primo è dotato di un lavandino, di water, di bidet e d una vasca. Il bagno non ha alcun rivestimento verticale di ceramica, le finiture sono di intonaco civile pitturato. Tutti e due i bagni sono dotati di termo arredo.

I serramenti esterni sono in alluminio con camera d’aria e tende alla veneziana orientabili incorporate nella camera d’aria. Esistono ante esterne in alluminio collocate su tutte le porte finestre. Le finestre sono dotate di zanzariere. I davanzali delle aperture esterne sono di marmo botticino. Tutte le porte interne sono cieche tamburate scorrevoli. Esistono due portoncini blindati, uno all’ingresso principale e l’altro nella lavanderia che si affaccia sul posto macchina esterno.

Il fabbricato è allacciato all’acquedotto, alla fognatura oltre che alla rete del gas comunale.

L’impianto di riscaldamento e di acqua calda è formato da una caldaia a gas a condensazione. Il riscaldamento è a pavimento in tutti gli ambienti. La caldaia è alloggiata nel locale adibito a lavanderia. Nello stesso locale si trova anche l’impianto di decalcificazione dell’acqua (come si evince dalla documentazione fotografica).

L’impianto di condizionamento consiste in due unità interne, una posizionata nel disimpegno del piano terra e l’altra nel disimpegno al primo piano. L’unità esterna è posizionata sul tetto sopra il locale adibito a guardaroba.

Le condizioni generali dell’UIU sono molto buone.

Identificazione catastale:

Comune censuario: Leno (Bs);

Catasto Fabbricati;

Identificativi : Sezione **NCT**, foglio **23**, mappale **542**, subalterno **3; 4**

Classamento: Categoria **A/7** abitazione in villino, classe **3**, consistenza **7 vani**, rendita € **524,20** Categoria **C/6** , classe **1**, rendita € **32,54**

Confini catastali: Nord - via Ottone Rosai; est - via Donatello; sud - mapp. 542 sub 1; ovest - mapp. 555

Consistenza:

Rilievo: **Interno / diretto in loco**

Data del sopralluogo: **04/08/2021 h. 10:00**

Criterio di misurazione: **SEL – Superficie Esterna Lorda**



Calcolo superfici di proprietà:

<i>tipologia</i>	<i>superficie esterna lorda (mq)</i>	<i>coefficiente %</i>	<i>superficie commerciale totale (mq)</i>
piano terra	114,00	100%	114,00
piano primo	58,50	100%	58,50
portico	18,50	35%	6,47
balconi	6,15	25%	1,54
posto macchina	35,50	20%	7,10
cortile esclusivo	176,90	10% fino al mq 25 2% parte restante	5,54

Superficie commerciale complessiva fabbricato

mq 193,15



- Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

Descrizione sintetica

- Livello di piano : Villa su 2 piani fuori terra;
- Ascensore : Assente;
- Numero servizi : 2, uno dotato di vasca, lavandino, water e bidet – l'altro
dotato di doccia, lavandino, water e bidet - vetustà 12 anni
- Murature perimetrali : Tamponamenti in laterizio;
- Impianti in dotazione : *Riscaldamento* - autonomo a gas metano - vetustà 12 anni
Condizionamento – presente – vetustà 12 anni
Solare termico – assente
Elettrico – presente – vetustà 12 anni
Idraulico – presente – vetustà 12 anni
Antifurto – presente, perimetrale della casa
Fotovoltaico – assente



	<i>Geotermico</i> – assente
	<i>Domotica</i> – assente;
Manutenzione fabbricato	: Molto buono;
Classe energetica	: Assente (esiste Relazione tecnica L. 10/91 art. 28);
Inquinamento	: <i>Atmosferico</i> – Assente;
	<i>Acustico</i> – Assente;
	<i>Elettromagnetico</i> – Assente (presumibilmente);
	<i>Ambientale</i> – Assente (presumibilmente);
Esposizione prevalente	: Medio;
Luminosità dell'immobile	: Molto buona;
Panoramicità dell'immobile	: Medio (piano terra affacciato al giardino privato);
Funzionalità dell'immobile	: Massimo;
Finiture dell'immobile	: Molto buona;

3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione e titoli autorizzativi:

1. DIA n. 184/2006 in data 10/11/2006;
2. DIA (costruzione villa unifamiliare) prot. 22734 del 19/12/2006;
3. DIA (variante in corso d'opera) 91/2008 del 15/07/2008;
4. Dichiarazione fine lavori e certificazione di collaudo finale prot. 17528 del 05/12/2008
5. Certificato di agibilità prot. 16006 del 05/11/2008

Data verifica legittimità edilizia presso il Comune di Leno: 23/09/2021

Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico: **P.G.T. vigente (variante)** approvato con delibera del C.C. n. 7 in data 30/06/2020 (e di seguito altre elencate nell'allegato CDU) classifica mappale 542 sub 3 sub 4 del foglio 23 come **zona B2 "Edilizia residenziale consolidata di completamento e semintensiva"** regolamentata **dall'art. 26.2 delle NTA**.

Classe di sensibilità geologica è 2 (sensibilità bassa); classe di fattibilità geologica è 2a (aree ad elevata vulnerabilità idrogeologica); classe di pericolosità sismica Z4a (zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi).



Limitazioni urbanistiche:

Vincoli urbanistici: no
Vincoli ambientali: no
Vincoli paesaggistici: no

Rispondenza catastale

Identificativi catastali

Comune censuario: Leno (Bs)
Catasto: Fabbricati
Identificativo: Sezione NCT – foglio 23 – mappale 542 – subalterno 3;4
Ubicazione: via Ottone Rosai, 1 – Leno (Bs)

Documentazione: Da siti web – Agenzia delle Entrate - SIS.TER

Elenco documentazione visionata: Visura storica catasto fabbricati
Scheda catastale
Elaborato planimetrico
Elenco subalterni

Data verifica catastale: 05/07/2021

Verifica della titolarità

Titoli di provenienza

Titolo di provenienza in capo a “omissis” (proprietà 1/1)

– Venditore: “omissis”
– Acquirente: “omissis”
– Tipo di atto: Atto notarile pubblico - Compravendita
– Notaio: Dott. Mario Fernandes
– Data atto: 14 febbraio 2007
– Repertorio: n. 30299/7764
– Estremi trascrizione: nn. 11451/6821 il 27 febbraio 2007

Usufrutto: no

Nuda proprietà: no



Condizioni limitanti:

Servitù:	non sono presenti
Vincoli:	no
Oneri:	no
Pesi:	no
Gravami:	si

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

L'immobile è occupato dalla "omissis", suo marito e due figli minorenni.

3. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nota bene:

Nell'Atto d'Acquisto della proprietà e nelle Ispezioni ipotecarie è annotata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Leno e l'impresa Hinterland s.a.s. in data 26/01/1976, trascritta a Brescia il 04/02/1976 ai numeri 1783/1408 di durata **10 anni** (ottemperata e scaduta) inerente alle opere di Urbanizzazione primaria, cessione delle strade al Comune e alle condizioni urbanistiche riguardanti le nuove aree edificabili.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Da ispezione ipotecaria presso il sito dell'Agenzia delle Entrate in data 24/06/2020 risulta quanto segue:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/2007 - Registro Particolare 6821 Registro Generale 11451
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 30299/7764 del 14/02/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 2
Contro "omissis" a favore di "omissis".

ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2007 - Registro Particolare 2280 Registro Generale 11452
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 30300/7765 del 14/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4
Contro "omissis" a favore Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia (C.F. 03285880104)

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3256 del 23/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 24/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2007 - Registro Particolare 16520 Registro Generale 67713
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 31368/8626 del 13/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LENO(BS).
Contro “omissis” a favore Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia (C.F. 03285880104)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 10345 del 17/12/2008 RP 10345 RG 58308 (EROGAZIONE A SALDO)

ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2009 - Registro Particolare 2176 Registro Generale 12409
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 33201/10094 del 04/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LENO(BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4
Contro “omissis” a favore Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia (C.F. 03285880104)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/07/2011 - Registro Particolare 19171 Registro Generale 31357
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 35849/12202 del 14/07/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4
Contro “omissis” a favore di “omissis” e a favore di “omissis”.

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2012 - Registro Particolare 9017 Registro Generale 13270
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2601 del 30/03/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4
Contro “omissis” e contro “omissis” a favore di Magazzini Immobiliari S.r.L. (C.F. 00293160172).

ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2018 - Registro Particolare 6888 Registro Generale 40346
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3462/2218 del 14/09/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4
Contro “omissis”

ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 9868 Registro Generale 55648
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4518/2219 del 12/12/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4
Contro “omissis”

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2021 - Registro Particolare 10067 Registro Generale 15352
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI BRESCIA Repertorio 1321/2021 del 04/03/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LENO (BS), via Ottone Rosai, 1 – fg.23 mapp. 542 sub. 3/4



Contro “omissis” a favore Banca Carige S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia (C.F. 03285880104).

6. ANALISI ESTIMATIVA

Valore di mercato

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in esame si utilizza il metodo di stima comparativo, assumendo per ogni data destinazione d'uso i prezzi unitari medi correnti per immobili usati del mercato immobiliare del Comune di Roncadelle – zona centrale, operando le opportune decurtazioni e/o maggiorazioni in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei medesimi.

Questi ultimi sono stati dedotti da indagini di mercato, da cui è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nelle vicinanze. Le fonti utilizzate per la ricerca sono le seguenti:

- Operatori e agenzie immobiliari della zona – immobili simili compravenduti nella zona
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2019 – semestre 2
- “Listino dei valori degli immobili”, anno 2019, Borsa Immobiliare di Brescia – ProBrixia

Valori Unitari medi di mercato

A seguito delle indagini di mercato sopra citate si riportano i valori medi di mercato per metro quadro di superficie per immobili simili siti in Brescia, reperiti presso le diverse fonti:

- Operatori Agenzie Immobiliari della zona per immobili simili per tipologia, epoca di costruzione, taglio degli alloggi e stato di conservazione: € /mq 1472 - 1708
- Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: Comune di Leno, zona centrale, codice di zona B2: € /mq 1250 - 1500
- “Listino dei valori degli immobili” Borsa Immobiliare ProBrixia: € /mq 1530 - 1690

Fatte le opportune valutazioni, raffrontato l'immobile con altri immobili oggetto di recente compravendita nella zona, aventi caratteristiche simili, si ritiene di poter assumere come valore unitario l'importo di **€/mq 1.525,00**.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore unitario di mercato

- **E** fattore relativo alle caratteristiche estrinseche: **1,025** (decremento del 0,95 per le caratteristiche infrastrutturali e incremento del 1,10% per caratteristiche ambientali)
- **I** fattore relativo alle caratteristiche intrinseche: **0,975** (incremento del 1,05% per ubicazione, decremento del 0,90 per l'età)

Determinazione del valore unitario di mercato corretto:

Valore medio unitario E x I = 1.525,00 €/mq x 1,025 x 0,975 = **1.524,04 €/mq**



7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerata la localizzazione dell'immobile,
- considerate le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato,
- considerato più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta",
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati,
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, la scrivente ritiene equo attribuire all'immobile in oggetto la seguente valutazione:

Superficie commerciale complessiva mq 193,15

Il valore in condizioni di mercato libero viene quantificato in **€ 1.550,00/mq** per complessivi
€ 299.382,50

Il valore in condizioni di mercato di vendita forzata viene quantificato in
€ 299.382,50 – 10% = € 269.444,25

arrotondato a

€ 269.500,00
(duecentosessantanovemilacinquecento/00)



Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni quali il posto macchina e la corte esclusiva.

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Jelena Pajovic iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n° 2189 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;



- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 20 ottobre 2021

Il CTU
Architetto Jelena Pajovic

9. ELENCO ALLEGATI

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborati fotografici degli interni
3. CDU – certificato di destinazione urbanistica
4. Concessione edilizia
5. Licenza d'uso
6. Estratto mappa catastale
7. Planimetrie catastali dell'U.I.U.
8. Visure storiche
9. Ispezioni ipotecarie

La presente perizia è composta da 15 pagine di relazione e 33 pagine di allegati.

Brescia, 20 ottobre 2021

Il CTU
Architetto Jelena Pajovic

