

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 100/2016 a cui è stata riunita l'Es. Imm. n. 401/2018

Giudice delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

ANAGRAFICA

Creditore procedente: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
Piazza Nogara n. 2, VERONA
C.F. 03700430238

Rappresentato dall'Avvocato: avv. Grazia Maria Sciarra
C.F. SCRGRZ49M49D843Z
Via Vittorio Emanuele II n.1, BRESCIA
Tel 030.297070
fax 030.2970730
grazia.sciarra@brescia.pecavvocati.it

Esecutati: (omissis)
Via Pietro Trebeschi n. 38/b, CASTEGNATO (BS)
C.F. (OMISSIS)

(omissis)
Via Pietro Trebeschi n. 38/b, CASTEGNATO (BS)
C.F. (OMISSIS)

: (omissis)
Via Cavour n. 127, Castegnato (BS)
C.F. (OMISSIS)

(omissis)
Via Petrarca n. 14, Torbole Casaglia (BS)
C.F. (OMISSIS)

Rappresentati dall'Avvocato nessun avvocato

Intervenuti alla stima:
sopralluogo a Gargnano
il 28 settembre 2018

sig. (omissis)
sig. (omissis)



Esperto incaricato

ing. Sala Marco
Via Aldo Moro n° 4, COLLEBEATO (BS)
C.F. SLAMRC75M29B157C
P.I. 02315400982
Tel. 030 2511185
Fax 030 2519273
Cell. 3491285169
email ing.sala.marco@gmail.com
pec marco.sala2@ingpec.eu
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Brescia n. A3827

Timbro e firma



QUESITI

Con udienza del 11 settembre 2018, il Giudice dell'esecuzione (G.E.) dott.ssa Simonetta Bruno, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*
2. *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.*
2. *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.*

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine delle esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo e ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale



adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

– C –

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

– D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - Domande giudiziali e giudizi in corso;
 - Vincoli di ogni tipo e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - Sequestri penali ed amministrativi;



- *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*
Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di carichi, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3. *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie 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.*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzatici rilasciati allegandone copia.
2. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.



in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.*
4. *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.
Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*
5. *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

- F -

Formazione dei lotti

1. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
2. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in*
3. *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*



Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G -

Valore del bene e costi

1. *Determini preliminarmente valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:*
 - *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *stato di conservazione dell'immobile;*
 - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*
2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
 - *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
 - *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*
 - *il valore d'uso dell'edificio.*

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel



corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazione ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.



La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore Dellomento dovesse necessitare.

DATE

Nomina dell'esperto	09 luglio 2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	11 settembre 2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	07 novembre 2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01 febbraio 2019



Indice

0!	PRECISAZIONI, ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	11!
1!	BENE UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO	12!
1.1!	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	15!
1.2!	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	16!
1.3!	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	18!
1.4!	RISPONDENZA CATASTALE.....	21!
1.5!	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	23!
1.6!	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	25!
1.7!	ANALISI ESTIMATIVA	25!
1.8!	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	26!
2!	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	27!
3!	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	28!



0 PRECISAZIONI, ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Precisazione riguardo ai beni immobili siti nel comune di Edolo

La valutazione dei beni immobili siti a Edolo (BS) in Via Roma n. 38 e distinti catastalmente al fg. 62, mapp.le 960, subb. 1 e 3 è stata eseguita con una precedente perizia a cui si rimanda depositata in data 19 gennaio 2018 e redatta dallo scrivente a seguito dell'esecuzione immobiliare n. 100/2016 unita all'ES. IMM. 298/2017 del Tribunale di Brescia.

Date delle Indagini esperite per la perizia dell'immobile sito a Gargnano

Il giorno 04 settembre 2018 ho contattato il Notaio Iannasso Francesco Saverio per richiedere copia dell'atto di provenienza degli immobili di Gargnano.

Il giorno 11 settembre 2018 mi sono recato presso gli Uffici del Tribunale per l'accettazione dell'incarico e per il giuramento di rito.

Il giorno 12 settembre 2018 ho richiesto all'ufficio tecnico del comune di Gargnano di poter prendere visione e fotocopiare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

Il giorno 12 settembre 2018 mi sono recapitato presso lo studio del Notaio Iannasso Francesco Saverio a ritirare copia dell'atto di provenienza dell'immobile di Gargnano.

Il giorno 12 settembre 2018 mi sono recapitato presso l'ufficio anagrafe del comune di Torbole Casaglia per ritirare il Certificato di Stato Libero della sig.ra (omissis).

Il giorno 12 settembre 2018 ho richiesto al Comune di Rodengo Saiano copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio tra (omissis) e (omissis) che mi è stato trasmesso in data 13 settembre 2018.

Il giorno 12 settembre 2018 ho richiesto al Comune di Castegnato copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio tra (omissis) e Laffranchi Elena che mi è stato trasmesso in data 20 settembre 2018.

Il giorno 14 settembre 2018 mi sono recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 per verificare l'esistenza di contratti di locazione relativi alle unità immobiliari di Edolo e Gargnano. Non è emerso alcun contratto di locazione.

Il giorno 19 settembre 2018 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Gargnano per prendere visione e fotocopiare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

Il giorno 28 settembre 2018 ho eseguito il sopralluogo a Gargnano presso l'immobile pignorato in Via Volta n. 7 alla presenza del sig. (omissis) e della sig.ra (omissis).



1 BENE UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Trattasi di porzione di immobile bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani con giardino, situato nel comune di Gargnano in Via Volta n. 7.

L'unità abitativa è dotata di ingresso carraio, di un'area esterna pavimentata e di un giardino esclusivo su cui sorge un piccolo fabbricato in legno (non autorizzato).

L'immobile originario risale presumibilmente ai primi decenni del 1900, è stato ristrutturato nel 1976 ed ampliato nel 1996 e nel 2010.

L'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

L'unità abitativa è attualmente composta come segue:

- un soggiorno, un tinello, una cucina, un salotto, una camera, due bagni, due disimpegni, due portici (di cui uno non autorizzato) e un giardino esclusivo a piano terra;
- due camere, un bagno, un disimpegno, un guardaroba a piano primo.

I due piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna.

I solai della porzione di fabbricato originario sono in laterocemento. Le gronde sono in legno.

L'ampliamento del 1996 ha copertura in parte piana in laterocemento con tetto muricci e tavelloni e in parte in legno in pendenza di falda.

L'ampliamento del 2010 ha copertura piana in legno con tetto e gronde in legno.

Parti delle murature esterne sono rivestite in pietra e in legno.

Il portico sul retro non è autorizzato da nessuna pratica edilizia.

Le finiture risalgono ai diversi interventi che l'immobile ha subito nel corso degli anni.

La struttura è occupata dal sig. (omissis) e dalla sua famiglia.

Nel soggiorno è presente un camino a legna.

Un bagno del piano terra è composto da un lavabo, una doccia, un wc una lavatrice mentre il secondo bagno del piano terra è composto da un lavabo, una doccia, un bidet e un wc.



L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori, la caldaia a GPL è installata in cucina. È inoltre presente, in soggiorno, un ventilconvettore.

I serramenti, in legno con vetro doppio, sembrano risalire all'epoca dei successivi interventi eseguiti. Tutte le aperture sono dotate di scuri con anta in legno.

A ridosso del fabbricato è presente un'area esterna pavimentata che lo separa dal giardino.

Come riferito dal sig. (omissis), tutti i sottoservizi (fognatura, energia elettrica, acqua, GPL) a servizio dell'unità immobiliare in parola e di quella adiacente sono interrati sotto tale area.

Il bombolone del GPL è interrato nella zona limitrofa all'accesso carraio e serve sia l'unità immobiliare in parola che quella adiacente.

Nel giardino esclusivo sorge un piccolo fabbricato in legno non autorizzato.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO L e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO M.

Confini della proprietà (ALLEGATO G e ALLEGATO I):

NORD: fg. 51, mapp.li 3078 e 8588 di altra di proprietà;

EST: Via Volta;

SUD: fg. 51, mapp.le 3081 di altra di proprietà;

OVEST: fg. 51, mapp.le 1668 sub. di altra proprietà.

Ubicazione	Via Volta n. 7, GARGNANO (BS)
Identificativi catastali	SEZ. GAR, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5 Via Volta n. 7, piano T-1, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, rendita € 561,65
Quota di proprietà	1/1 di proprietà di (omissis)
Diritto di Abitazione	1/1 di abitazione di (omissis)
Diritto di proprietà	<u>Atto di compravendita</u> stipulato in data 17/03/2014 n. 25290/5425 di rep. del Notaio Iannasso Francesco Saverio, registrato a Brescia il 04/04/2014 al n. 2525, trascritto a Salò il giorno 07/04/2014 ai n.ri 1773/1342, con cui (omissis), C.F. (OMISSIS) (in regime di separazione dei beni), riservandosi il diritto di abitazione, vendeva a (omissis), C.F. (OMISSIS), l'intera proprietà sita in Gargnano e identificata catastalmente al Fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5 (ALLEGATO B).



Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 20
 Conformità catastale Si No se No vedi pagina 22
 Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 25
 Spese condominiali arretrate No Si non è un condominio
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 15
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 23

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5	172,72	€ 286'000,00
TOTALE	172,72	€ 286'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5	172,72	€ 214'500,00
TOTALE	172,72	€ 214'500,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



BENE UBICATO NEL COMUNE DI GARGNANO

1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

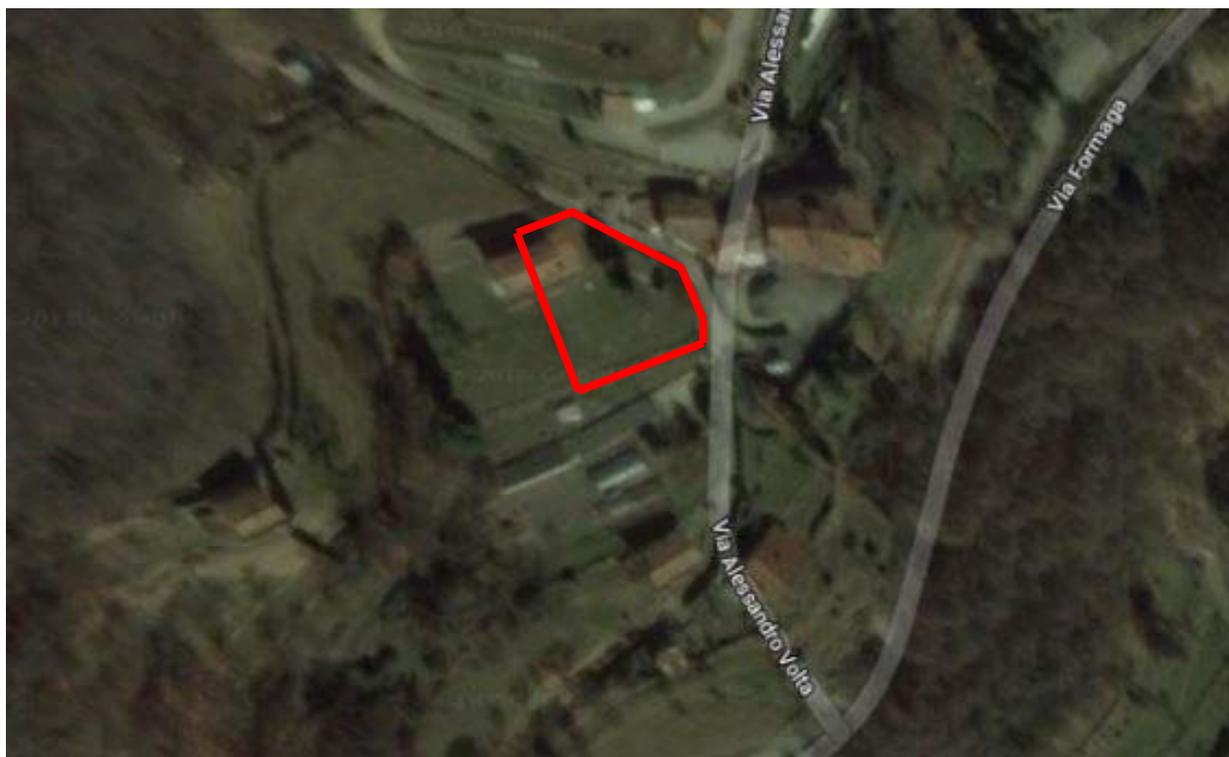
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	GARGNANO
<input type="checkbox"/> Frazione	FORMAGA
<input type="checkbox"/> Località	VOLTA
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Via Volta n. 7
<input type="checkbox"/> Civico n.	7

Zona PGT Zona V - Verde privato (ALLEGATO F)

Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	Zona V - Verde privato (ALLEGATO F)
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	porzione di immobile bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani con giardino.



<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	porzione di immobile bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani con giardino.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	porzione di immobile bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani con giardino..
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio in parte in muratura portante e in parte a telaio in c.a. con solai in laterocemento e legno. Tetto e gronde in legno.
<input type="checkbox"/> Dimensione	superficie commerciale mq 172,72
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di porzione di immobile bifamiliare a destinazione residenziale disposta su due piani con giardino, situato nel comune di Gargnano in Via Volta n. 7.

L'unità abitativa è dotata di ingresso carraio, di un'area esterna pavimentata e di un giardino esclusivo su cui sorge un piccolo fabbricato in legno (non autorizzato).

L'immobile originario risale presumibilmente ai primi decenni del 1900, è stato ristrutturato nel 1976 ed ampliato nel 1996 e nel 2010.

L'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

L'unità abitativa è suddivisa come segue:

- un soggiorno, un tinello, una cucina, un salotto, una camera, due bagni, due disimpegni, due portici (di cui uno non autorizzato) e un giardino esclusivo a piano terra;
- due camere, un bagno, un disimpegno, un guardaroba a piano primo.

I due piani sono collegati tra loro per il tramite di una scala interna.



I solai della porzione di fabbricato originario sono in laterocemento. Le gronde sono in legno.

L'ampliamento del 1996 ha copertura in parte piana in laterocemento con tetto muricci e tavelloni e in parte in legno in pendenza di falda.

L'ampliamento del 2010 ha copertura piana in legno con tetto e gronde in legno.

Parti delle murature esterne sono rivestite in pietra e in legno.

Il portico sul retro non è autorizzato da nessuna pratica edilizia.

Le finiture risalgono ai diversi interventi che l'immobile ha subito nel corso degli anni.

La struttura è occupata dal sig. (omissis) e dalla sua famiglia.

Nel soggiorno è presente un camino a legna.

Un bagno del piano terra è composto da un lavabo, una doccia, un wc una lavatrice mentre il secondo bagno del piano terra è composto da un lavabo, una doccia, un bidet e un wc.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori, la caldaia è installata in cucina. È inoltre presente, in soggiorno, un ventilconvettore.

I serramenti, in legno con vetro doppio, sembrano risalire all'epoca dei successivi interventi eseguiti. Tutte le aperture sono dotate di scuri con anta in legno.

Come riferito dal sig. (omissis), tutti i sottoservizi (fognatura, energia elettrica, acqua, GPL) a servizio dell'unità immobiliare in parola e di quella adiacente sono interrati sotto tale area.

Il bombolone del GPL è interrato nella zona limitrofa all'accesso carraio e serve sia l'unità immobiliare in parola che quella adiacente.

Nel giardino esclusivo sorge un piccolo fabbricato in legno non autorizzato.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO L e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO M.

Confini

I confini catastali sono:

- Nord fg. 51, mapp.li 3078 e 8588 di altra di proprietà
- Est Via Volta
- Sud fg. 51, mapp.le 3081 di altra di proprietà
- Ovest fg. 51, mapp.le 1668 sub. di altra proprietà.

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 - Solo esterno
 - Diretto in loco
 - Data del sopralluogo 28 settembre 2018

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda



- SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

ABITAZIONE (SEZ. NCT, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5):

- 100% ABITAZIONE:	100% x mq	140,30	= mq	140,30
- 30% PORTICO:	30% x mq	15,20	= mq	4,56
- 10% CORTE ESCLUSIVA:	10% x mq	140,30	= mq	14,03
- 2% CORTE ESCLUSIVA:	2% x mq	691,70	= mq	13,83
SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE			= mq	172,72

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti ai diversi interventi che l'immobile ha subito nel corso degli anni.

L'Attestato di Certificazione Energetica del 05/03/2014 colloca in CLASSE G l'immobile. (ALLEGATO C)

1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967, successivamente ristrutturato e ampliato

Titoli autorizzativi esaminati

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici in archivio presso l'Ufficio Tecnico (ALLEGATO E) e quanto accatastato (ALLEGATO I).

Analizzando il progetto di cui al Permesso di Costruire n. 108/08 P.E. n. 108/2008 del 29/12/2009, ultima pratica edilizia in atti, tra l'altro si segnala che:

1. non è stata realizzata una porta di collegamento tra il salotto e l'antibagno del piano terra;
2. la scala interna è stata realizzata con una suddivisione diversa del numero delle alzate;
3. le altezze nette interne non corrispondono a quanto rilevato;
4. l'ampliamento realizzato ha dimensioni maggiori a quelle concesse;
5. le aperture dell'ampliamento sono state realizzate di dimensioni diverse;
6. è stato realizzato un portico sul retro non autorizzato;
7. all'interno del giardino è stato realizzato un piccolo fabbricato in legno non autorizzato;
8. i parcheggi esterni non sono stati realizzati;
9. l'immobile è privo del Collaudo Statico;



10. l'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO L e ALLEGATO M).

Elenco la documentazione visionata

Il Comune di Gargnano ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi al fabbricato in parola (ALLEGATO E):

- Licenza di Costruzione n. 12/1974 P.E. n. 9/1974 del 03 aprile 1974;
- Autorizzazione all'Abitabilità P.E. n. 9/1974 del 17 agosto 1976;
- Concessione Edilizia n. 85/A/95 P.E. n. 85/95 del 02 aprile 1996;
- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) P.E. n. 108/96 prot. n. 4351 del 27 maggio 1996;
- Permesso di Costruire n. 108/08 P.E. n. 108/2008 del 29 dicembre 2009;
- Denuncia di Opere in C.A. ai sensi della Legge 1086/71 n. pos. 1910 prot. 04587 del 14 aprile 2010.

- | | |
|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fonte documentazione visionata: | UFFICIO TECNICO
COMUNE DI GARGNANO |
| <input type="checkbox"/> Data verifica urbanistica | 19 settembre 2018 |

Situazione urbanistica

- | | |
|---|-----|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | PGT |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | / |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | / |

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO F)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | Zona V - Verde privato
Fascia di rispetto stradale: 30 metri |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | 3 - Aree mediamente acclivi potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto. |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | / |
| <input type="checkbox"/> Vincoli igienico-sanitari | Zona di rispetto dei pozzi (R=mt 200) - D.Lgs 258/200.
3d - Zone di rispetto dei pozzi e/o sorgenti ad uso idropotabile |

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda alle note riportate nell'ALLEGATO L e nell'ALLEGATO M.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Gargnano 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: vedere pagine precedenti.

Vista l'accertata irregolarità, la sanabilità delle difformità edilizie ed urbanistiche deve essere valutata con i responsabili dell'ufficio tecnico solo dopo la stesura di un progetto completo a firma di un tecnico abilitato.

Si ritiene che il costo di tale pratica e dell'oblazione possa essere quantificato in € 18'000,00 oltre agli oneri di legge.

Note

L'ufficio tecnico del comune è in possesso di elaborati difformi da quanto in essere.

Analizzando il progetto di cui al Permesso di Costruire n. 108/08 P.E. n. 108/2008 del 29/12/2009, ultima pratica edilizia in atti, tra l'altro si segnala che:

1. non è stata realizzata una porta di collegamento tra il salotto e l'antibagno del piano terra;
2. la scala interna è stata realizzata con una suddivisione diversa del numero delle alzate;
3. le altezze nette interne non corrispondono a quanto rilevato;
4. l'ampliamento realizzato ha dimensioni maggiori a quelle concesse;
5. le aperture dell'ampliamento sono state realizzate di dimensioni diverse;
6. è stato realizzato un portico sul retro non autorizzato;
7. all'interno del giardino è stato realizzato un piccolo fabbricato in legno non autorizzato;
8. i parcheggi esterni non sono stati realizzati;
9. l'immobile è privo del Collaudo Statico;
- 10. l'immobile è privo del Certificato di Agibilità.**

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO L e ALLEGATO M).



1.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobili identificati in mappa:

Identificativi catastali SEZ. GAR, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5
Via Volta n. 7, piano T-1, cat. A/2, classe 2,
consistenza vani 7,5, rendita € 561,65

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 28 settembre 2018



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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 alla stato attuale dell'immobile

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 4'500,00

Note:

Nella Planimetrie e nella Visura Catastale è erroneamente indicato come indirizzo dell'immobile in parola Via Formaga anziché Via Volta.

Analizzando il progetto di cui al Permesso di Costruire n. 108/08 P.E. n. 108/2008 del 29/12/2009, ultima pratica edilizia in atti, tra l'altro si segnala che:

1. non è stata realizzata una porta di collegamento tra il salotto e l'antibagno del piano terra;
2. la scala interna è stata realizzata con una suddivisione diversa del numero delle alzate;
3. le altezze nette interne non corrispondono a quanto rilevato;
4. l'ampliamento realizzato ha dimensioni maggiori a quelle concesse;
5. le aperture dell'ampliamento sono state realizzate di dimensioni diverse;
6. è stato realizzato un portico sul retro non autorizzato;
7. all'interno del giardino è stato realizzato un piccolo fabbricato in legno non autorizzato;
8. i parcheggi esterni non sono stati realizzati;
9. l'immobile è privo del Collaudo Statico;
- 10. l'immobile è privo del Certificato di Agibilità.**



1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

La sig.ra (omissis), C.F. (OMISSIS), è la proprietaria dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati al fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5.

Il sig. (omissis), C.F. (OMISSIS), è titolare del diritto di abitazione dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati al fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5 (ALLEGATO H).

Si vedano anche ALLEGATO D1, ALLEGATO D2 e ALLEGATO D3.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita stipulato in data 17/03/2014 n. 25290/5425 di rep. del Notaio Iannasso Francesco Saverio, registrato a Brescia il 04/04/2014 al n. 2525, trascritto a Salò il giorno 07/04/2014 ai n.ri 1773/1342, con cui (omissis), C.F. (OMISSIS) (in regime di separazione dei beni), riservandosi il diritto di abitazione, vendeva a (omissis), C.F. (OMISSIS), l'intera proprietà sita in Gargnano e identificata catastalmente al fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5 (ALLEGATO B).

Quota di proprietà

1/1 di proprietà di (omissis)

Diritto di Abitazione

1/1 di abitazione di (omissis)

Condizioni limitanti

Vincoli

/

Oneri

/

Pesi

/

Gravami (ALLEGATO A)

TR. 22/11/2001 N. 6504/4264

ATTO GIUDIZIARIO – REGOLAMENTO DI CONFINI

Tribunale di Brescia 18/05/2001 n. 1539 di rep.

a favore Bertolotti Lucia e Magri Emilio

contro (omissis)

Gargnano fg. 51 mapp. 1666-1668

IS. 05/11/2014 N. 5665/836

IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO

Tribunale di Brescia del 28/10/2014 n. 7935 di rep.

a favore Banca di Credito Cooperativo di Brescia - società cooperativa con sede a Brescia

contro (omissis)

Capitale: € 91'607,47

Concorr.: € 111'000,00

Gargnano piena proprietà

fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5



TR. 04/01/2016 N. 6/6

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Tribunale di Brescia del 30/11/2015 n. 5754 di rep.

Gargnano fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5

revocare e dichiarare inefficace a sensi dell'art. 2801 c.c. nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa sede Brescia dell'atto di compravendita Notaio Iannasso Francesco Saverio, trascritto a Salò il 07/04/2014 n. 1773/1342

TR. 28/07/2017 N. 5098/3520

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Ufficiale Giudiziario di Brescia del 07/07/2017 n. 8819 di rep.

Tribunale di Brescia del 30/11/2015 n. 5754 di rep.

Gargnano fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5

revocare e dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2801 c.c. nei confronti della dell'Unicredit s.p.a. con sede a Roma dell'atto di compravendita Notaio Iannasso Francesco Saverio, trascritto a Salò il 07/04/2014 n. 1773/1342

TR. 21/03/2018 N. 1869/1374

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Tribunale di Brescia del 08/03/2018 n. 2210 di rep.

Gargnano fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5

revocare e dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2801 c.c. nei confronti della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. cop. con sede Brescia dell'atto di compravendita Notaio Iannasso Francesco Saverio, trascritto a Salò il 07/04/2014 n. 1773/1342

TR. 21/03/2018 N. 1870/1375

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Tribunale di Brescia del 08/03/2018 n. 2210 di rep.

Gargnano fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5

revocare e dichiarare inefficace ai sensi dell'art. 2801 c.c. nei confronti della Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. cop. con sede Brescia dell'atto di compravendita Notaio Iannasso Francesco Saverio, trascritto a Salò il 07/04/2014 n. 1773/1342



TR. 08/05/2018 N. 3053/2221

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Brescia 05/04/2018 n.
3808 di rep.

a favore Banca di Credito Cooperativo di Brescia società
cooperativa sede a Brescia
contro (omissis)

Gargnano piena proprietà
fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero /
- Occupato dal sig. (omissis) e dalla sua famiglia.
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

1.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di comparazione diretta
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione



X Finanziario**X** Capitalizzazione diretta Capitalizzazione finanziaria Analisi del flusso di cassa scontato dei costi**1.8** **RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali SEZ. GAR, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5
Via Volta n. 7, piano T-1, cat. A/2, classe 2,
consistenza vani 7,5, rendita € 561,65

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 286'000,00**, diconsì € duecentottantaseimila/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg. 51, mapp.le 1668, sub. 5	172,72	€ 286'000,00
TOTALE	172,72	€ 286'000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 214'500,00** diconsì € duecentoquattordicimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa ALLEGATO O).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Gargnano, fg.51, mapp.le 1668, sub. 5	172,72	€ 214'500,00
TOTALE	172,72	€ 214'500,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per l'abitazione, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 1'100,00.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".



2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- è 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: 07 novembre 2018

