

# 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. 352/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Liana Zaccara**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato:

**Arch. Enrico Bulferetti**  
Via Cefalonia, 55 – 25124 Brescia  
CF BLFNRC78S27D391S  
Tel 030/2425665  
Fax 0302425665

P.E.C.: [bulferettienrico@legalmail.it](mailto:bulferettienrico@legalmail.it)

Iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Brescia al nr. 2342

Timbro e firma \_\_\_\_\_





**Date**

Nomina dell'esperto	14/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/12/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16/01/2024



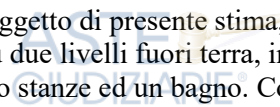
**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1 di 1**



Descrizione sintetica

Il complesso immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad un fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra, internamente composto da cucina, soggiorno, quattro stanze ed un bagno. Completano la proprietà, un locale di sgombero, cantina, locale di sgombero/fienile, box auto e locali accessori composti da ripostiglio, wc, legnaia e due locali di sgombero. Esternamente l'abitazione è dotata di un balcone e di un cortile esterno comune. Ad oggi i beni risultano essere in mediocre stato di manutenzione.



Ubicazione

Gli immobili si trovano nel comune di Fiesse (BS), in Strada Gambarà n. 4.



Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati di Comune di Fiesse l'unità immobiliare è censita come segue:

Abitazione: Sezione urbana NCT\_ foglio 2\_ mappale 66, sub. 1, piano T-1, cat.A/3, cl.3, consistenza vani 9 Rendita Euro 390,44

Autorimessa: Sezione urbana NCT\_ foglio 2\_ mappale 66, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.3, consistenza mq 26, Rendita Euro 30,88



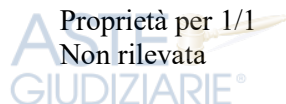
A dette unità immobiliari competono tutti i connessi diritti, le accessioni, le pertinenze, le esclusioni e le servitù attive e passive come per legge.

Quota di proprietà

Proprietà per 1/1  
OMISSIS

Diritto di proprietà  
Divisibilità dell'immobile

Proprietà per 1/1  
Non rilevata



Più probabile valore in libero mercato

**€ 80.000,00 (ottantamila euro)**

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

**€ 64.000,00 (sessantaquattromila euro)**



"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

gli immobili sono situati nella zona agricola di Fiesse. Il fabbricato rurale è stato edificato nei primi anni '70, ed oggi si presenta in mediocre stato di manutenzione. La commerciabilità dell'immobile può pertanto definirsi "normale".



**Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 13
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 14
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina 15

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 16
- Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 16
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 17
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 13

**Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 19
- Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 19

**Indice**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini ..... 4

2. Inquadramento dell'immobile ..... 4

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ..... 8

4. Audit documentale e Due Diligence ..... 12

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica ..... 12

4.2 Rispondenza catastale ..... 14

4.3 Verifica della titolarità ..... 15

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ..... 17

6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. .... 17

7. Analisi estimativa ..... 18

8. Riepilogo dei valori di stima ..... 19

9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... 21

## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- 28/09/2023: ritiro dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari o dal relativo portale telematico, e inizio delle operazioni peritali;
- 28/09/2023: fase di indagine con accesso all'Agenzia del Territorio, ufficio Catasto, per il controllo dei titoli di provenienza e della documentazione catastale;
- 12/10/2023: Sopralluogo eseguito alla presenza del OMISSIS, con accesso all'immobile.
- 28/11/2023: fase di indagine con accesso all'Agenzia delle entrate per la verifica di eventuali contratti registrati;
- 04/12/2023: fase di indagine Presso il Comune di Fiesse, ufficio Edilizia Privata, per la verifica dei titoli edilizi esistenti.
- 04/12/2023: fase di indagine Presso il Comune di Fiesse, Ufficio servizi demografici, per la verifica di eventuali convenzioni matrimoniali;
- Fase conoscitiva dei valori €/mq della zona e dell'andamento del mercato immobiliare locale
- Fase di valutazione sintetico-comparativa.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- |  |                |
|--|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | Brescia        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | Fiesse         |
| <input type="checkbox"/> Frazione              |                |
| <input type="checkbox"/> Località              |                |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | Strada Gambara |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | n. 4           |

#### Zona

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana       | <input type="checkbox"/> Centrale            |
|                                       | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|                                       | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Agricola |
|                                       | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|                                       | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|                                       | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

## Mappa geografica



Fonte: Google maps

### Destinazione urbanistica dell'immobile

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

### Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale



- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

### Tipologia edilizia unità immobiliari



- fabbricato rurale
- appartamento
- appartamento (loft14)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



### Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione  
Solai  
Copertura

Murature perimetrali  
Coibentazione/Isolamenti  
Divisori tra unità  
Infissi esterni  
Infissi interni  
Pavimenti e rivestimenti  
Impianto riscaldamento  
Impianto sanitario  
Impianto gas  
Impianto elettrico  
Impianto climatizzazione  
Altri impianti  
Allaccio fognatura  
Fonti rinnovabili  
Finiture esterne  
Numero totale piani  
Altro



Muratura portante  
Latero-cemento  
Manto in tegole e in lastre di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto  
Muratura intonacata  
Non rilevato  
Laterizio intonacato  
Legno, vetri doppi  
Legno  
Piastrille  
Stufa a legno  
Tradizionale  
Boiler elettrico per acqua calda  
Tradizionale  
Presente  
Climatizzatore  
N/d  
Non rilevate  
Intonaco tinteggiato  
PT - P1



### Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

### Caratteri domanda e offerta



Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore





- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

**Forma di mercato**



- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale



**Filtering**



- Assente
- Up
- Down



**Fase del mercato immobiliare**



- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



**Altro**



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Il complesso immobiliare, oggetto di presente stima, corrisponde ad un fabbricato rurale disposto su due livelli fuori terra, internamente composto da cucina, soggiorno, quattro stanze ed un bagno. Completano la proprietà, un locale di sgombero, cantina, locale di sgombero/fienile, box auto e locali accessori composti da ripostiglio, wc, legnaia e due locali di sgombero. Esternamente l'abitazione è dotata di un balcone e di un cortile esterno comune. Ad oggi i beni risultano essere in mediocre stato di manutenzione.

All'abitazione si accede direttamente dall'ingresso su corte comune. In atto di provenienza è riportato l'accesso per carico e scarico dalla strada delle Bradelle.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati. In particolare:

- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate
- Copertura: tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole e in lastre di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto
- Canali di gronda, pluviali e lattoneria: in lamiera preverniciata
- Serramenti esterni: finestre in legno con vetri doppi
- Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle
- Impianto di riscaldamento con stufa a legna, e boiler elettrico per acqua calda
- Climatizzatore

L'immobile è stato realizzato nei primi anni 70, e ad oggi si presenta in discreto stato di manutenzione. Il livello delle finiture è adeguato alla tipologia dell'immobile.

##### Identificazione catastale

Comune Censuario

Tipologia Catasto

Identificativo

Terreni

Fabbricati

Sezione: NCT

Foglio: 2

Particella: 66

Subalterni: 1, 2

##### Confini

Indicare i confini catastali

Nord: Mappale 162

Sud: Mappale 161

Est: Mappale 164

Ovest: Mappale 162

##### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno




 Diretto in loco

 Data del sopralluogo

Collaboratore

12/10/2023

 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

Superficie principale:

abitazione al PT

m<sup>2</sup> 68,00

abitazione al P1

m<sup>2</sup> 81,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. commerciale
Locali accessori PT	m <sup>2</sup> 147,00	15 %	m <sup>2</sup> 22,05
Box auto PT	m <sup>2</sup> 30,00	50 %	m <sup>2</sup> 15,00
Loc. sgombero e cantina PT	m <sup>2</sup> 95,00	30 %	m <sup>2</sup> 28,50
Portico al PT	m <sup>2</sup> 42,00	30 %	m <sup>2</sup> 12,60
Corte comune al PT	m <sup>2</sup> 1.168,00	2 %	m <sup>2</sup> 23,36
Fienile Loc. sgombero al P1	m <sup>2</sup> 113,00	15 %	m <sup>2</sup> 16,95
Balcone al P1	m <sup>2</sup> 4,00	30 %	m <sup>2</sup> 1,20

**Superficie commerciale**
**m<sup>2</sup> 268,66**


### Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'abitazione è caratterizzata dalla presenza finiture ed accessori che si presentano in mediocre stato di manutenzione.





### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano Piano terra e primo piano

Ascensore



- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_



N. servizi

- 2
- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico



Vetustà del bagno

Vetustà non rilevata



### Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà: non rilevata.
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Termoautonomo
- Alimentazione:
- metano
- stufa a legna
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento



Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro



Condizionamento

- Presente :
- Assente
- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà non rilevata

Solare termico (produzione acqua calda)  Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_





- Elettrico
- Idraulico
- Antifurto
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Impianto geotermico
- Domotica

- Assente
- Presente : Vetustà non rilevata
- Assente
- Presente : Vetustà non rilevata.
- Assente
- Presente: Vetustà non rilevata
- Assente
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente



**Manutenzione fabbricato**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Manutenzione unità immobiliare**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Classe energetica**



- Classe desunta dall'ACE
- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- Non desumibile



**Inquinamento**

- Immobile predisposto ad impianto di climatizzazione.
- Atmosferico  Assente
- Acustico  Assente
- Elettromagnetico  Assente
- Ambientale  Assente
- Presente
- Presente
- Presente
- Presente

**Esposizione prevalente dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo



**Luminosità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Panoramicità dell'immobile**

- Minimo
- Medio
- Massimo

**Funzionalità dell'immobile**

- Minimo





- Medio  
 Massimo



**Finiture dell'immobile**

- Minimo  
 Medio  
 Massimo

**Altro**



#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica



**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967



**Titoli autorizzativi esaminati**

- Licenza o Concessione Edilizia  
 Permesso di Costruire  
 Denuncia Inizio Attività (DIA)  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 Dichiarazione Fine Lavori  
 Pratiche in sanatoria  
 Condono edilizio  
 Certificato Abitabilità



- Presente  
 Assente

Indicare la documentazione visionata: Licenza di Costruzione prot.n. 1637 R.C. n. 207 del 28/06/1972;  
Concessione gratuita per opere edilizie prot.n. 1240 R.C. n. 241 del 11/08/1981;  
Concessione gratuita per opere edilizie prot.n. 2959 R.C. n. 40/92 del 14/10/1992.

Fonte documentazione visionata: Atto di Provenienza

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 04/12/2023



**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico  Vigente  
 Adottato



Convenzione Urbanistica  No



**ASTE GIUDIZIARIE**  
Cessioni diritti edificatori

- Si  
 No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- ASTE GIUDIZIARIE**  
 No  
 Si se Si quali:

Vincoli ambientali

- No  
 Si se Si quali

**ASTE GIUDIZIARIE**  
Vincoli paesaggistici

- ASTE GIUDIZIARIE**  
 No  
 Si se Si quali

**Altro: l'immobile si trova nella zona urbanistica: Aree agricole produttive**

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Enrico Bulferetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 2342, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bedizzole 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: dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto edilizio approvato con Concessione gratuita per opere edilizie prot.n. 1240 R.C. n. 241 del 11/08/1981, si rileva che: è stata realizzata una parete interna ai locali accessori per formare un locale di sgombero e modificate alcune aperture, realizzata una tramezza nel bagno del primo piano, è stata spostata una porta nel box auto e chiusa relativa finestra interna, modificata un'apertura nel locale di sgombero, modeste differenze di altezza interna in alcuni locali. Si rileva una non precisa rappresentazione dello stato autorizzato nella Concessione n. 241 del 11/08/1981, che nell'interpretazione del sottoscritto, condivisa anche con il Tecnico Comunale, non inficia la validità amministrativa della stessa. Infine si segnala che nella corte comune è stato realizzato un fabbricato non oggetto di valutazione. Di tale immobile non è stata evidentemente verificata la conformità edilizia.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: circa € 3.000,00

**Note: trattasi complessivamente di modifiche di lieve entità.**

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al catasto fabbricati:

**Abitazione:** Sezione urbana NCT\_ foglio 2\_ mappale 66, sub. 1, piano T-1, cat.A/3, cl.3, consistenza vani 9  
Rendita Euro 390,44

**Autorimessa:** Sezione urbana NCT\_ foglio 2\_ mappale 66, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.3, consistenza 26 mq  
Rendita Euro 30,88

Elenco documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : Sister

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Scheda catastale
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento
- Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 28/09/2023

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Enrico Bulferetti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al nr. 2342, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente.



DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si rileva che è stata realizzata una tramezza nel bagno del primo piano, è stata spostata una porta nel box auto e chiusa relativa finestra interna, modificata un'apertura nel locale di sgombero, modeste differenze in altezza in alcuni locali. Si rileva che il box auto nella relativa pratica edilizia è definito portico. Infine si segnala che nella corte comune è stato realizzato un fabbricato non oggetto di valutazione. Tale immobile non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: circa € 1.000,00

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Vendita immobiliare  
- Notaio : Ugo Nicoli  
- Data atto : 09/02/1992  
- Repertorio : 25948  
- Fascicolo : 6382  
- Estremi Registrazione : n/d  
- Estremi Trascrizione : n/d

#### Titolo di provenienza

Quota di proprietà

Intera [1/1 ]  
 Parte: indicare la quota [ \_\_/\_\_ ]  
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

Usufrutto

No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà

No  
 Si se Si indicare il nominativo \_\_\_\_\_





### Condizioni limitanti

Servitù

Non sono presenti servitù

Sono presenti servitù

da titolo : servitù di carico e scarico

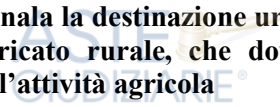
apparenti: si presume la servitù di accesso del fabbricato realizzato nella corte comune, e non oggetto di valutazione



Vincoli

No

**Si: si segnala la destinazione urbanistica dell'immobile come fabbricato rurale, che dovrà essere utilizzato a servizio dell'attività agricola**



Oneri

No

Si se Si quali

Pesi

No

Si se Si quali



Gravami

No

Si se Si quali

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dall'esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione:

Tipo di contratto:

€/anno:

Rata :

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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



## 5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

\_ Si segnala la destinazione urbanistica dell'immobile come fabbricato rurale, che dovrà essere utilizzato a servizio dell'attività agricola.

\_ ONERI DI NATURA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Come già evidenziato, sono presenti alcune difformità edilizie/urbanistiche e catastali che dovranno essere regolarizzate.

## 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

I dati riportati sono provenienti dalla Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C. ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili, a firma della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in data 29/08/2023 a Napoli.

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

\_ Verbale di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 07/08/2023 ai nn. 36277/25390

\_ Ipoteca volontaria derivante da Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 09/12/2019 ai nn. 54536/9681

\_ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 17/06/2011 ai nn. 26077/5670

\_ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 08/11/2010 ai nn. 46092/11547

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

NON RILEVATE

### Condizioni limitative

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico  
NON RILEVATE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Verifica del migliore e più conveniente uso** (HBU\_Highest and Best Use)

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

- Si  
 No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

- MCA con nr. 3 comparabili  
 Sistema di Stima  
 MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili  
 Sistema di ripartizione  
 Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione  
 Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Finanziario

- Capitalizzazione diretta  
 Capitalizzazione finanziaria  
 Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**8. Riepilogo dei valori di stima**

**LOTTO 1**

Per quanto concerne gli immobili così identificati catastalmente:

Catasto fabbricati:

**Abitazione:** Sezione urbana NCT\_ foglio 2\_ mappale 66, sub. 1, piano T-1, cat.A/3, cl.3, consistenza vani 9  
Rendita Euro 390,44

**Autorimessa:** Sezione urbana NCT\_ foglio 2\_ mappale 66, sub. 2, piano T, cat.C/6, cl.3, consistenza 26 mq  
Rendita Euro 30,88

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'espletamento delle operazioni peritali è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione del bene immobile, la sua ubicazione, la sua consistenza catastale, la destinazione d'uso e l'utilizzo della unità immobiliare.

Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

\_\_ della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;

\_\_ del periodo di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato;

ASTE  
GIUDIZIARIE®



delle superfici dell'immobile, dello stato di manutenzione interna, della posizione e della tipologia;

Si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona attraverso l'analisi del listino dei valori degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia ed attraverso l'indagine di mercato svolta sul posto e sui principali siti di vendite immobiliari.

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato, tenuto conto degli oneri relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, io sottoscritto, esperto per la stima, ritengo congrua l'attribuzione di seguente valore unitario compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

Il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 300,00 €/mq

L'unità immobiliare oggetto di presente perizia, viene così valutata:

Considerata la superficie commerciale complessiva, come sopra calcolata ed arrotondata, pari a mq. 310 ne consegue che **il più probabile Valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

$$269 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 80.700,00 \text{ €}$$

**Arrotondato € 80.000,00 (ottantamila euro)**

Con riferimento alla vendita forzata dell'immobile in oggetto, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing si ritiene possibile ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Consegue che **il più probabile Valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta) viene quantificato in:

$$(\text{€ } 80.000,00 \times 0.80) \text{ €} = 64.000,00 \text{ €}$$

**Arrotondato € 64.000,00 (sessantaquattromila euro)**

## **9. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
2. Pratiche edilizie
3. Estratto PGT
4. Estratto mappa, Visure storiche e schede catastali
5. Certificati di residenza e stato civile dell'esecutato

## Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Enrico Bulferetti**

Iscritto all'Ordine/Albo: **Ordine Architetti della prov. di Brescia, n. 2342**

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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12/12/2023

