



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 137/2024

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Giudice delegato: dott. Davide Foppa Vincenzini

Anagrafica

Creditore procedente:

INTRUM ITALY s.p.a.
Via Bastioni Porta Nuova n. 16
20121 MILANO



Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Giovanni Solimene
Via P.S. Mancini n. 70
83100 Avellino
Tel. 0825/781590



Esecutati

[REDACTED]



Presente a sopralluogo

Custode giudiziario: dott. Pierto maso Napoli
Commercialista - Revisore Legale Via Vittorio Emanuele II nr. 1,
25122 Brescia Tel. 030.3753584





Esperto incaricato

Arch. Roberto Feroldi
Via Don Sturzo n. 3 Erbusco (BS)
C.F. FRL RRT 60S20 I703K
Tel 030/7709785 Cell 338/7567922
Fax 030/2070646
Mail feroldiroberto@gmail.com
Pec: roberto.feroldi@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti
Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto: 07/06/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 26/06/2024

Data del sopralluogo e misurazioni: 16/07/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 12/08/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 30/10/2024



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Abitazione in

Rezzato 25086 (BS)

Abitazione:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 1 Subalterno 19

Rendita: Euro 497,09

Categoria A/2 a) , Classe 6, Consistenza 5,5 vani Indirizzo:

Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte b) : 105 m2

Autorimessa:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 420 Subalterno 21

Rendita: Euro 36,88

Categoria C/6 a) , Classe 3, Consistenza 17 m2

Indirizzo:

Dati di superficie: Totale: 17 m2



Sintesi elenco dei quesiti posti dal giudice:

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
Identificazione e descrizione attuale del bene;
identificazione pregressa dei beni;
Stato di possesso;
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
Regolarità edilizia ed urbanistica;
Formazione dei lotti;
Valore del bene e costi.

Identificazione

Descrizione sintetica:

L'immobile oggetto della perizia è un appartamento in un condominio facente parte di una ristrutturazione di un cascinale in centro storico, ed è localizzato in via Gian Giacomo Chizzola n. 34 nel centro abitato del comune di Rezzato (BS). Per raggiungere l'appartamento posto al piano primo del condominio è disponibile una scala interna condominiale. L'appartamento è costituito da due piani, al piano primo è presente la cucina-soggiorno, un disimpegno, un bagno, uno studio e una camera da letto. L'altezza della cucina soggiorno e di m. 2,87. In lato nord dello studio è presente una piccola loggia. Tramite una scala interna si sale al piano secondo. Nel piano secondo è presente un disimpegno che permette di raggiungere il bagno e una camera da letto con il soffitto mansardato intonacato, la parte bassa del soffitto è di m. 2,20 e quella più alta di m. 3,50.

La zona è completamente urbanizzata ed è dotata di tutte le consuete e principali reti tecnologiche (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.). Per quanto concerne le finiture esterne (serramenti, lattoneria, ecc) l'abitazione è in discreto stato di conservazione.

Nel piano interrato è presente un'autorimessa capiente solo per un'autovettura, nella quale si accede tramite un corsello condominiale.

L'abitazione è confinante a nord con un cavedio condominiale a sud con via Chizzola e a est e ovest con un'altra abitazione.

L'impianto di riscaldamento è attivo tramite una caldaia a gas metano posta nel sottoscala.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto sopra si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Ubicazione: via Gian Giacomo Chizzola n. 34

Identificativi catastali:

Abitazione:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 1 Subalterno 19;

Rendita: Euro 497,09;

Categoria A/2 a) , Classe 6, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: [REDACTED]

Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte b) : 105 m2.

Autorimessa:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 420 Subalterno 21;

Rendita: Euro 36,88;

Categoria C/6 a) , Classe 3, Consistenza 17 m2;

Indirizzo: VIA CHIZZOLA G. G. n. 34 Piano S1;

Dati di superficie: Totale: 17 m2.



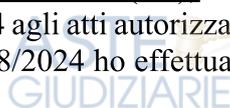
- C.P.I. dei VV.FF.



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:

- richiesta tramite mail pec, in data 02/07/2024, dp.brescia.utbrescia1@agenziaentrate.it, all'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BRESCIA - Ufficio Territoriale BRESCIA 1 (BS) di avere delle informazioni di eventuali contratti di locazione. In data 22/08/2024, l'ADE di Brescia (BS) tramite posta certificata, mi ha comunicato che non vi sono contratti di locazione registrati;
- il 02/07/2024 ho eseguito le visure catastali, estratti planimetrici tramite il portale Sister dell'Agenzia delle entrate;
- in data 16/07/2024 ho effettuato il sopralluogo ed eseguito i rilievi metrici diretti presso l'immobile in sito [REDACTED];
- previa richiesta di accesso in data 04/07/2024 agli atti autorizzativi edilizi tramite pec all'Ufficio tecnico del comune di Rezzato, in data 01/08/2024 ho effettuato l'esame delle pratiche edilizie dell'abitazione.



2. Inquadramento dell'immobile

Analisi del segmento di mercato

Rezzato è un comune italiano della Provincia di Brescia in della Regione di Lombardia. Il comune si estende su 18,2 km² e conta 13 345 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 731,6 abitanti per km² sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Botticino, Mazzano e Castenedolo, Rezzato è situata a 8 km al Sud-Est di Brescia la più grande città nelle vicinanze. Situata a 147 metri d'altitudine, il comune di Rezzato ha le seguenti coordinate geografiche 45° 30' 52" Nord, 10° 19' 0" Est.

Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento in un condominio.

Tipologia edilizia dei fabbricati: condominiale.

Caratteristiche generali dell'immobile: discreti





Ortofotocarta, [redacted], nella riquadratura in colore rosso è indicata la posizione planimetria dell'abitazione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Confini catastali:

- Nord: cavedio
- Sud: [redacted]
- Est: altra abitazione
- Ovest: altra abitazione

Consistenza

Rilievo in loco: diretto interno ed esterno

Data del sopralluogo: 16/07/2024

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 7 di 134

Via Don Sturzo n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax.030/2070646 cell.338/7567922 - c.f. FRLRRT60S201703K p.i. 01977320983 p.i. 01977320983 e-mail feroldiroberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Superficie commerciale

m² ...123,40...



Caratteristiche qualitative:

Ubicazione rispetto al centro abitato

- centrale
- semi-centrale
- periferica
- isolata

Stato attuale dell'agglomerato nella zona circostante

- in formazione
- in sviluppo
- in completamento
- completata da tempo
- in trasformazione/recupero

Tipologia edilizia degli immobili circostanti

- direzionale
- terziario/commerciale
- agricolo
- residenziale

Strade di collegamento

Strada: via Trento

Mezzi pubblici di collegamento

- alla distanza metri a circa 90,00
- tipo di mezzi

Uffici e servizi nel raggio di 0,50 km

- scuole
- banche
- ufficio postale

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 8 di 134

Via Don Sturzo n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax.030/2070646 cell.338/7567922 - c.f. FRLRRT60S201703K p.i. 01977320983 p.i. 01977320983 e-mail feroldi roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- negozi vari
- supermercato



Fruibilità dei parcheggi in zona

- si
- no

Dotazione accessori

- cantina
- sottotetto
- autorimessa
- posto auto
- giardino
- corte in comune



Stato delle opere

- ultimate
- da ristrutturare
- da iniziare
- al rustico



Solidità del fabbricato

- ottima
- buona
- normale
- esistono lesioni
- precaria



Classe energetica dell'edificio

- A+
- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G



Materiali insalubri

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 9 di 134

Via Don Sturzo n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax.030/2070646 cell.338/7567922 - c.f. FRLRRT60S201703K p.i. 01977320983 p.i. 01977320983 e-mail feroldi@roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





presenza di amianto/eternit

si no



presenza di materiali tossico/nocivi

si no

4. Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia



Si No



Conformità catastale

Si No



Conformità titolarità



Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato



No Si dal locatario



Spese condominiali arretrate

No Si vedi allegato

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici



No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____



4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato costruito successivamente al 01/09/1967

Fabbricato anteriore: **01/09/1967**



Situazione urbanistica



Strumento urbanistico: **piano di governo del territorio del 2015**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia

DICHIARA

La NON conformità urbanistica

Alcune tramezzature e alcune porte interne sono state eseguite in difformità al progetto autorizzato. Il terrazzo autorizzato nel soggiorno non è presente poiché è stato eliminato, non sono esistenti i muri e le porte finestre. La parte alta del precedente terrazzo è stato chiuso con una vetrata orizzontale che funziona come lucernario.

4.2 Rispondenza catastale

Abitazione:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 1 Subalterno 19; Rendita: Euro 497,09; Categoria A/2 a) , Classe 6, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: [REDACTED]; Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte b) : 105 m2.

Autorimessa:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 420 Subalterno 21; Rendita: Euro 36,88; Categoria C/6 a) , Classe 3, Consistenza 17 m 2; Indirizzo: [REDACTED]; Dati di superficie: Totale: 17 m2.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Roberto Feroldi, iscritto all'Albo/Ordine di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353, 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

Alcune tramezzature e alcune porte interne sono state eseguite in difformità al progetto autorizzato. Il terrazzo autorizzato nel soggiorno non è presente poiché è stato eliminato, non sono esistenti i muri e le porte finestre. La parte alta del precedente terrazzo è stata chiusa con una vetrata orizzontale che funziona come lucernario.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

atto N° 63.169 di Repertorio N° 7.473 di Raccolta del 19/02/2003

- Quota di proprietà pari a 1/1
- Tipo di atto : Compravendita
 - Notaio : dott.ssa Chiara Zichichi
 - Data atto : 19/02/2003
 - Repertorio : n. 63.169
 - Raccolta : n. 7.473

- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri





Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato dal proprietario



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



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente decreto ingiuntivo
- 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico:

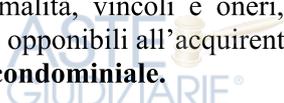
Non ci sono vincoli condominiali e paesaggistici.



6. Formalità, vincoli, oneri 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.

Presenza di un rapporto condominiale.



7. Analisi estimativa

Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, **in data 16/07/2024**, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e delle finestrate dei prospetti esterni di pertinenza.

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

arch. Roberto Feroldi - studio tecnico di architettura

Pagina 13 di 134

Via Don Sturzo n. 5 - Erbusco 25030 (BS) tel. 030/7709785 fax.030/2070646 cell.338/7567922 - c.f. FRLRRT60S201703K p.i. 01977320983 p.i. 01977320983 e-mail feroldi roberto@gmail.com - roberto.feroldi@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Non vi sono assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non vi sono condizioni limitative.

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

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

- Metodo del confronto
- Sistema di Stima con nr. 3 comparabili



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile così identificato in mappa:

Identificativi catastali:

Abitazione:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 1 Subalterno 19; Rendita: Euro 497,09; Categoria A/2 a) , Classe 6, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: [REDACTED]; Dati di superficie: Totale: 108 m2 Totale escluse aree scoperte b) : 105 m 2.

Autorimessa:

Sez. Urb. NCT Foglio 9 Particella 420 Subalterno 21; Rendita: Euro 36,88; Categoria C/6 a) , Classe 3, Consistenza 17 m 2; Indirizzo: [REDACTED]; Dati di superficie: Totale: 17 m2.

la stima dell'immobile è pari a **€ 152.166,29**. Si evidenzia che è necessario redigere una SCIA in sanatoria per le opere urbanistiche difformi ma sanabili, inerenti alla irregolarità nella ripartizione delle tramezzature, posizionamento delle porte interne ed eliminazione del precedente terrazzo. La sanzione prevista, per interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità in relazione all'art 37 D.P.R. n.380/2001 comma 2, è stata indicata dall'Ufficio tecnico comunale di Rezzato con un importo pari a € 1.000,00. Inoltre è necessario modificare e ripresentare le planimetrie catastali.



SANZIONE E SPESE TECNICHE	
Sanzione per SCIA in sanatoria, sanzione per opere interne	€ 1 000,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria	€ 60,00
Spese tecniche rilievi, SCIA in sanatoria	€ 4 000,00
Oneri spese tecniche SCIA in sanatoria	€ 1 278,21
Spese tecniche variazioni catastali	€ 1 200,00
Oneri spese tecniche variazioni catastali	€ 383,46
Diritti di segreteria variazioni catastali, n. 3 planimetrie	€ 150,00
Totale	€ 8 071,67

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in **€ 152.166,29** sottraendo la sanzione e spese tecniche pari a € 8.071,67 l'importo diventa € 152.166,29 - 8.071,67= € 144.094,62 arrotondato a € 144.095,00

euro 144.095,00 - in lettere centoquarantaquattrozeronovantacinque.

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA DI VALUTAZIONE APPARTAMENTO

DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori immobiliari (1) €/mq		Comparabili			Valore di perizia €	
				Listino Immobiliare (1)	OMI/mq	Listino Immobiliare	OMI	ATTO notarile rivalutato		
										ATTO (2) notarile
Piano secondo										
Bagno	7,16	100%	7,16	1.220,00	1.190,000	1.289,34	8.735,20	8.520,40	9.231,69	8.829,10
Disimpegno	1,97	100%	1,97	1.220,00	1.190,000	1.289,34	2.403,40	2.344,30	2.540,00	2.429,23
Camera	18,25	100%	18,25	1.220,00	1.190,000	1.289,34	22.265,00	21.717,50	23.530,50	22.504,33
Piano primo										
Cucina-soggiorno	46,60	100%	46,60	1.220,00	1.190,000	1.289,34	56.852,00	55.454,00	60.083,37	57.463,12
Bagno	8,20	100%	8,20	1.220,00	1.190,000	1.289,34	10.004,00	9.758,00	10.572,61	10.111,54
Disimpegno	2,45	100%	2,45	1.220,00	1.190,000	1.289,34	2.989,00	2.915,50	3.158,89	3.021,13
Studio	11,20	100%	11,20	1.220,00	1.190,000	1.289,34	13.664,00	13.328,00	14.440,64	13.810,88
Camera	15,70	100%	15,70	1.220,00	1.190,000	1.289,34	19.154,00	18.683,00	20.242,68	19.359,89
Loggia	3,31	35%	1,16	1.220,00	1.190,000	1.289,34	1.415,20	1.380,40	1.495,64	1.430,41
Accessori										
Garage nel centro storico	17,85	50%	10,71	1.220,00	1.190,000	1.289,34	13.066,20	12.744,90	13.808,86	13.206,65
			TOT	123,40			150.548,00	146.846,00	159.104,88	152.166,29
			SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE		123,40					152.166,29

NOTE

(1) Riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia anno 2023

Immobile agibile 1: vetustà 30-40 anni

Min (1)	Max (1)	Media
790,00	1.220,00	1.005,00

Calcolo valori immobiliari Listino:

L'età del fabbricato è stata determinata in 32 anni, data del Certificato di abitabilità del 30/04/1993.

Si è deciso comunque di utilizzare il prezzo massimo dell'agibile. Considerate le buone condizioni dell'immobile € 1.220,00.

(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate abitazioni di tipo economico

Min	Max	Media
980,00	1.400,00	1.190,00

Nella banca dati OMI, Risultato interrogazione: OMI: Anno 2023 - Semestre 2- Provincia: BRESCIA - Comune: REZZATO - Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale. Il valore in (€/mq) inserito nella perizia è quello relativo alle zone centrali (D1); gli importi per tali zone sono di (€/mq) minimo 880,00 e massimo 1.400,00. Considerate le caratteristiche del fabbricato si è deciso di utilizzare l'importo medio: € 1.190,00.

(3) Riferimento prezzo pagato desunto dall'atto notarile del 19/02/2003

Valore in € al 2003	Valore al 2024	mq	€/mq al 2024
€ 1.084.555,95	159.104,88	423,40	1.289,34

Dall'atto notarile del 19/02/2003 si è desunto che l'immobile è stato pagato € 1.084.555,95, è stata applicata la rivalutazione del fabbricato con l'indice ISTAT. Rivalutazione ISTAT dal 2003 al 2024 coefficiente di rivalutazione pari a 1,467 pertanto da € 1.084.555,95 il prezzo diventa € 1.591.104,88.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

di Brescia

Iscritto all'Ordine:

**di Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Brescia sez. A nr. 1353
Iscritto all'albo dei periti del tribunale di Brescia al
n. 888**

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.

Data rapporto valutazione: 12/08/2024

IL PERITO
arch. Roberto Feroldi



10. Rapporto di valutazione**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

Stimare un fabbricato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe vendere in una libera compravendita con riferimento al momento in cui la stima viene richiesta. Di seguito si riportano le tabelle utilizzate per la definizione del valore di perizia totale. Una volta fissate le superfici lorde di pavimento (compreso i muri interni, muri esterni portanti e 50% dei muri in confine con altre proprietà) si sono ad esse applicati gli indici mercantili. Per la valutazione dell'immobile si è provveduto ad effettuare un sopralluogo, in data 16/07/2024, mirato alla determinazione del livello manutentivo dell'immobile e alla valutazione delle caratteristiche costruttive e alla misurazione diretta di tutto l'appartamento e giardino e cortile annesso.

Il prezzo di mercato utilizzato ha tenuto in considerazione tre variabili di prezzo:

- **Risultato interrogazione OMI:** Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2, Provincia: BRESCIA, Comune: REZZATO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO, RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.

- **Listino dei valori immobiliari** sulla piazza di Brescia e provincia, rilevata dalla borsa immobiliare di Brescia anno 2023;

- **Quotazione recepita dall'atto notarile** dell'atto n° 63.169 di Repertorio n° 7.463 stipulato in data 19/02/2003.

Nelle tabelle che seguono ho elencato le caratteristiche dell'abitazione.

COMPOSIZIONE					
PIANO	TIPOLOGIA	PAVIMENTI	INFISSI INTERNI	INFISSI ESTERNI	MURI INTERNI
PRIMO					
"	Camera 1	legno prefinito	legno	legno	intonaco
"	Studio	"	"	"	"
"	Cucina-soggiorno	"	"	"	"
"	Disimpegno	"	"	/	"
"	Bagno	ceramica	"	/	piastrellato
secondo					
"	scala	marmo	legno	legno	intonaco
"	disimpegno notte	legno prefinito	"	"	"
"	bagno	ceramica	"	"	piastrellato
"	camera	legno prefinito	"	"	intonaco

ACCESSORI	
Allarme e telecamere	no
Zanzariere	si
Portici	no
Piscina	no
Tende para sole	no
Camino nel soggiorno	no

IMPIANTI		
IMPIANTO		MANUTENZIONE
Allaccio fognatura	presente	funzionante
Acqua	"	acquedotto
Gas	"	per fornelli cucina
Elettrico	"	funzionante
Televisione	"	antenna condominiale
Telefono	"	allaccio
Video citofono	"	non presente
Riscaldamento autonomo	caldaia a gas	buona
Impianto climatizzazione	solo nella camera al piano primo	assente

CARATTERISTICHE ESTERNE	
Posizione	centro storico
Strutture portanti	muratura
Conservazione strutture	buona
Facciata principale	intonacata
Altre facciate	intonacate
Conservazione facciate	sufficiente
Portone d'accesso	alluminio
Oscuramento esterno	persiane in legno
Porte	legno
Conservazione porte	sufficiente
Recinzione	/
Tipo copertura	falde
Materiali strutture	muri portanti
Copertura	muratura
coppi	coppi





11. ALLEGATI





FOTOGRAFIE





Foto n. 1 – scala verso il piano secondo



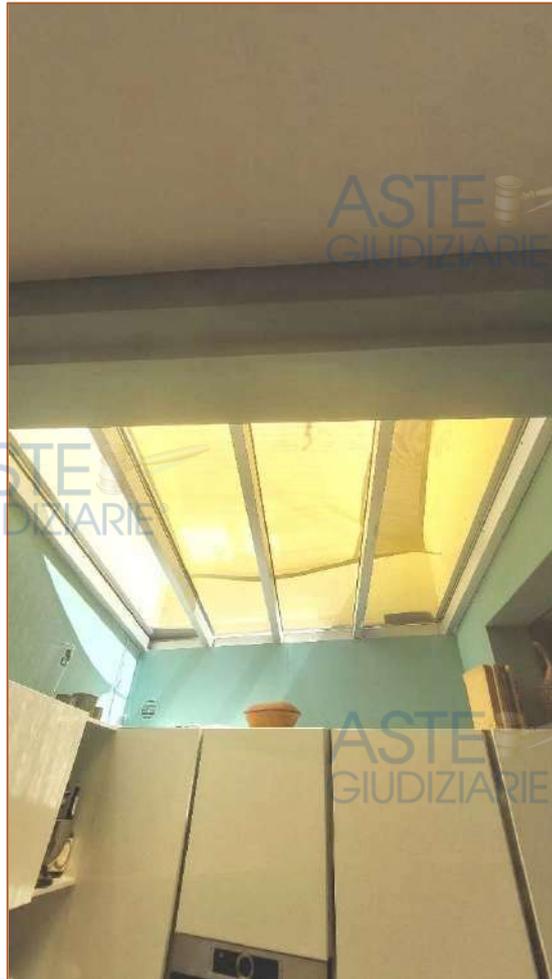


Foto n. 2 – lucernario cucina soggiorno





Foto n. 3 – soggiorno





Foto n. 4 – camera da letto piano primo



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 5 – disimpegno zona giorno





Foto n. 6 – bagno piano primo





Foto n. 7 – bagno piano secondo





Foto n. 8 – camera piano secondo



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9 – autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 10 – corsello e basculante autorimessa

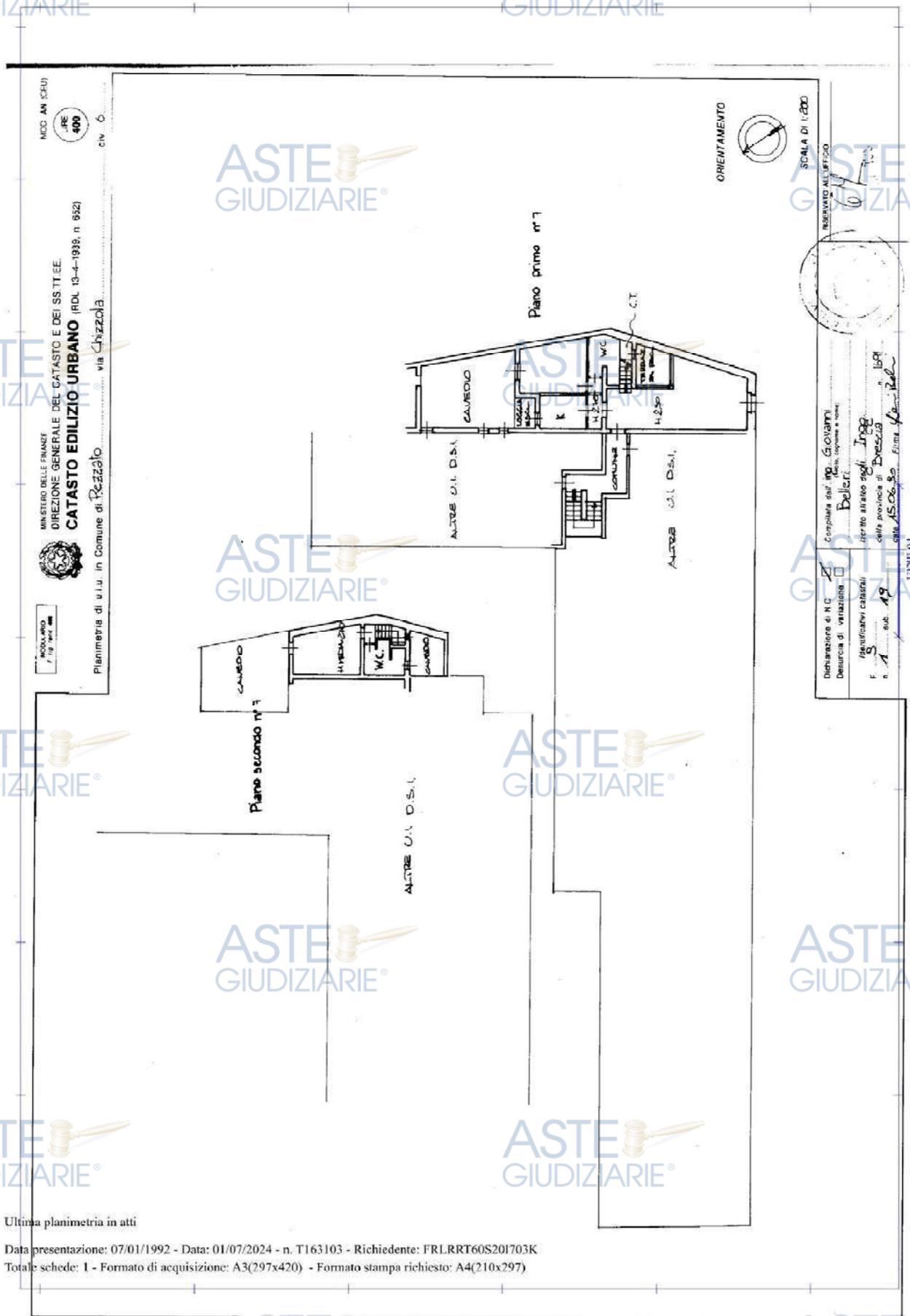




PLANIMETRIE CATASTALI



Data presentazione: 07/01/1992 - Data: 01/07/2024 - n. T163103 - Richiedente: FRLRRT60S201703K



al



Tipo mappale

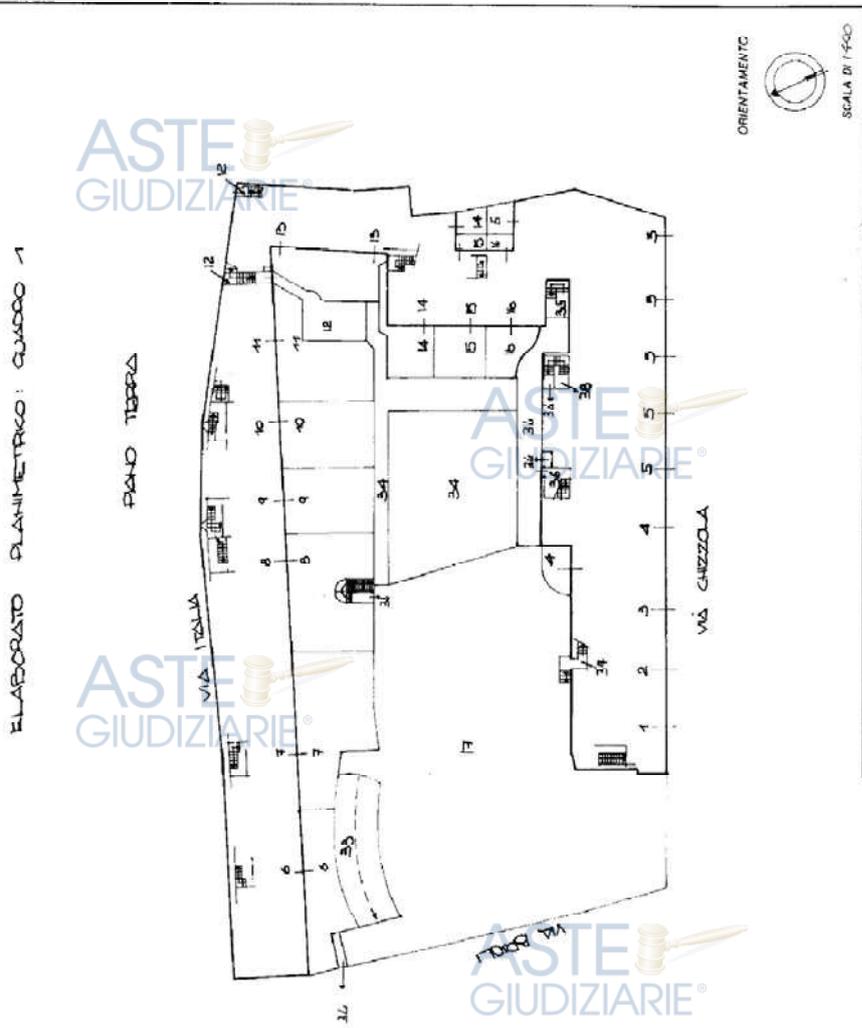


Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi CatastaliData: 05/08/2024
Ora: 12:08:50
Numero Pratica: T121681
Pag: 1 - SegueACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
REZZATO	NCT	9	1			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA CHIZZOLA G. G.	6	I - T			NEGOZI E BOTTEGHE
2	VIA CHIZZOLA G. G.	6	T			UFFICI E STUDI PRIVATI
3	VIA CHIZZOLA G. G.	6	T			UFFICI E STUDI PRIVATI
4	VIA CHIZZOLA G. G.	6	T			NEGOZI E BOTTEGHE
5	VIA CHIZZOLA G. G.	6	T			NEGOZI E BOTTEGHE
6	VIA BROLI	1	T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA CHIZZOLA G. G.	38	1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA CHIZZOLA G. G.	36	T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
11	VIA CHIZZOLA G. G.	6	T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
12	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
13						Immobile Soppresso
14	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
15	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
16	VIA CHIZZOLA G. G.	6	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
17	VIA CHIZZOLA G. G.		T			AREA URBANA
18	VIA CHIZZOLA G. G.		T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
19	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - 2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
20	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
21	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
22	VIA CHIZZOLA G. G.	24	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
23	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1 - 2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
24	VIA CHIZZOLA G. G.	6	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
25	VIA CHIZZOLA G. G.	6	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
26	VIA CHIZZOLA G. G.	6	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
27						Immobile Soppresso
28						Immobile Soppresso
29	VIA CHIZZOLA G. G.	6	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
30	VIA CHIZZOLA G. G.	6	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
31	VIA CHIZZOLA G. G.	6	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
32	VIA CHIZZOLA G. G.	6	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
33	VIA CHIZZOLA G. G.		T			Bene comune non censibile
34	VIA CHIZZOLA G. G.		T			Bene comune non censibile
35	VIA CHIZZOLA G. G.		T			Bene comune non censibile

MOD. AN (CPU)
LIBRE
400
DIV. 5

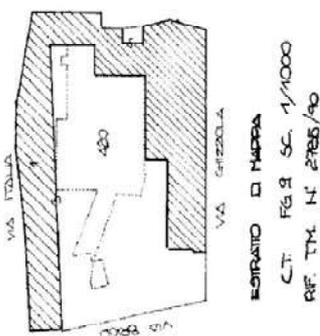
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1859, n. 652)
Planimetria di u.t.u. in Comune di REZZATO, Via G. GARZOLA



Denominazione n. C.C. e Denominazione di viazione
F. identificativo catastale
n. u.t.u.

Sezione del N. COVANSI
DALL'U.T.U. n. 1000
30/10 all'atto di C.C. n. 1000
nella provincia di BS
data 3.05.90 Firma *Roberto Feroldi*

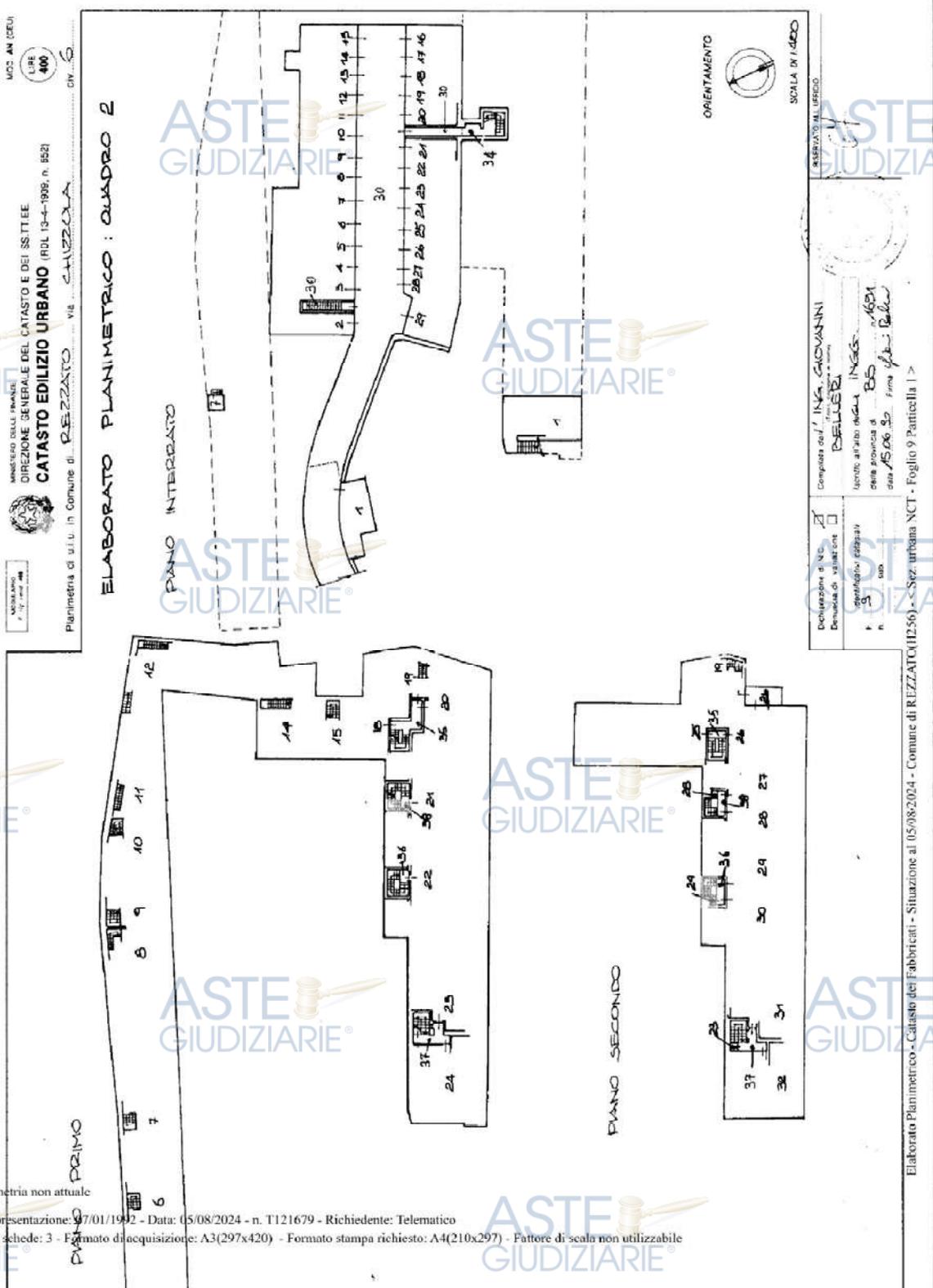
Elaborato Planimetrico - Caustico dei Fabbricati - Situazione al 05/08/2024 - Comune di REZZATO (H256) - Sez. urbana NCT - Foglio 9 Particella 1 >



Planimetria non attuale

Data presentazione: 07/01/1992 - Data: 05/08/2024 - n. T121679 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

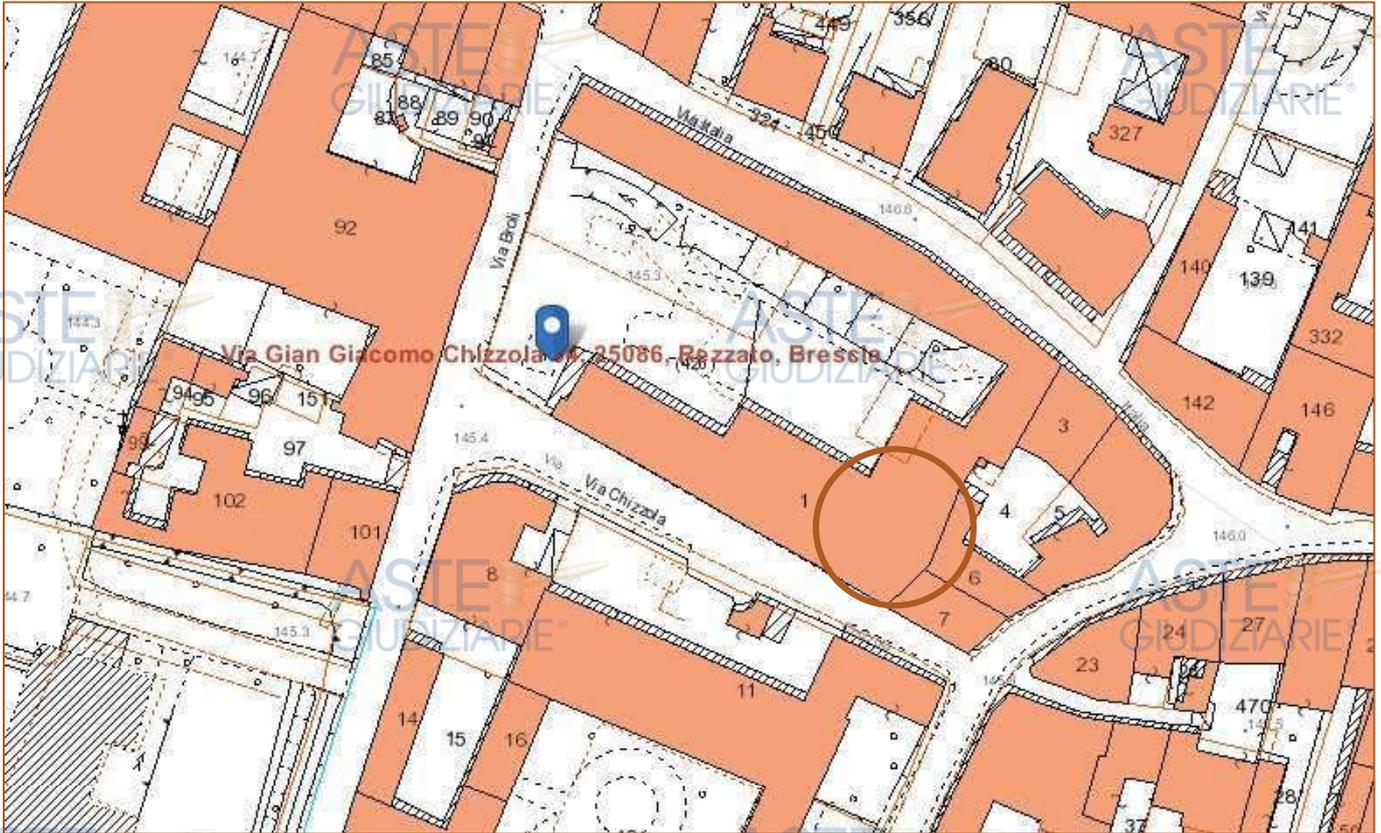




ESTRATTO MAPPA CATASTALE

NCT fg n. 9 mapp. n. 1





Estratto planimetria catastale fg. 9 mapp. 1





RILIEVO DIRETTO CON

SOVRAPPOSIZIONE

in rosso gli ampliamenti difformi dall'autorizzazione



LEGENDA	
	interventi autorizzati ma non esistenti
	interventi difformi dall'autorizzazione

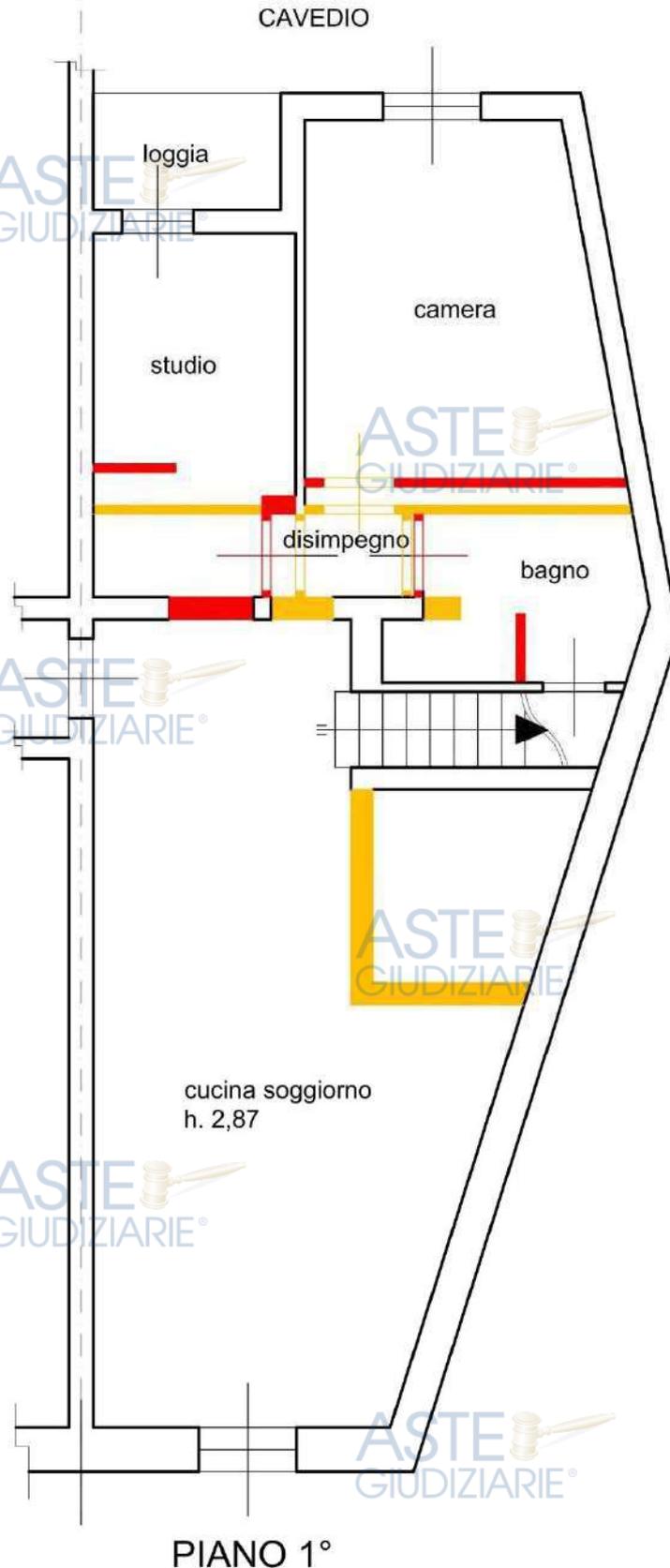




autorimessa
h. 2,50

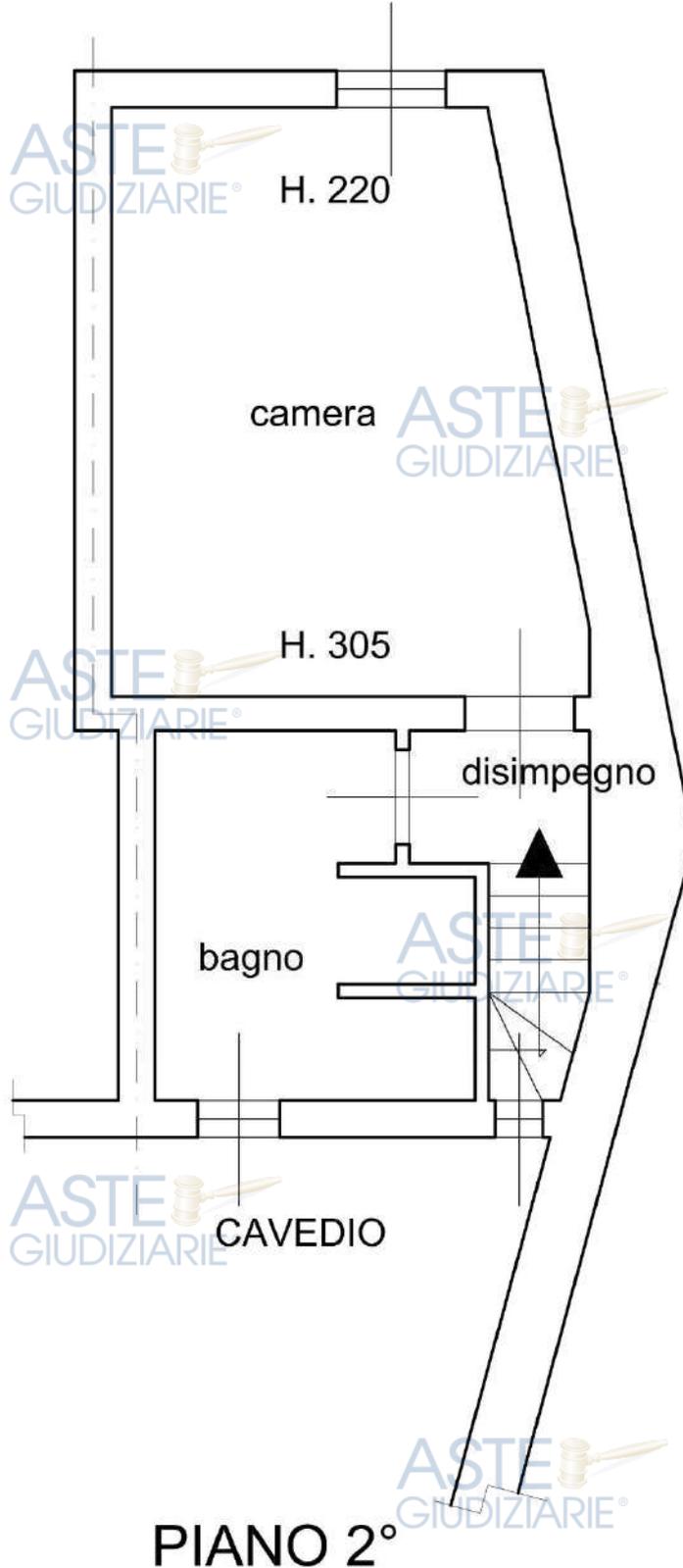
PIANO INTERRATO







CAVEDIO



PIANO 2°





CALCOLO SUPERFICI

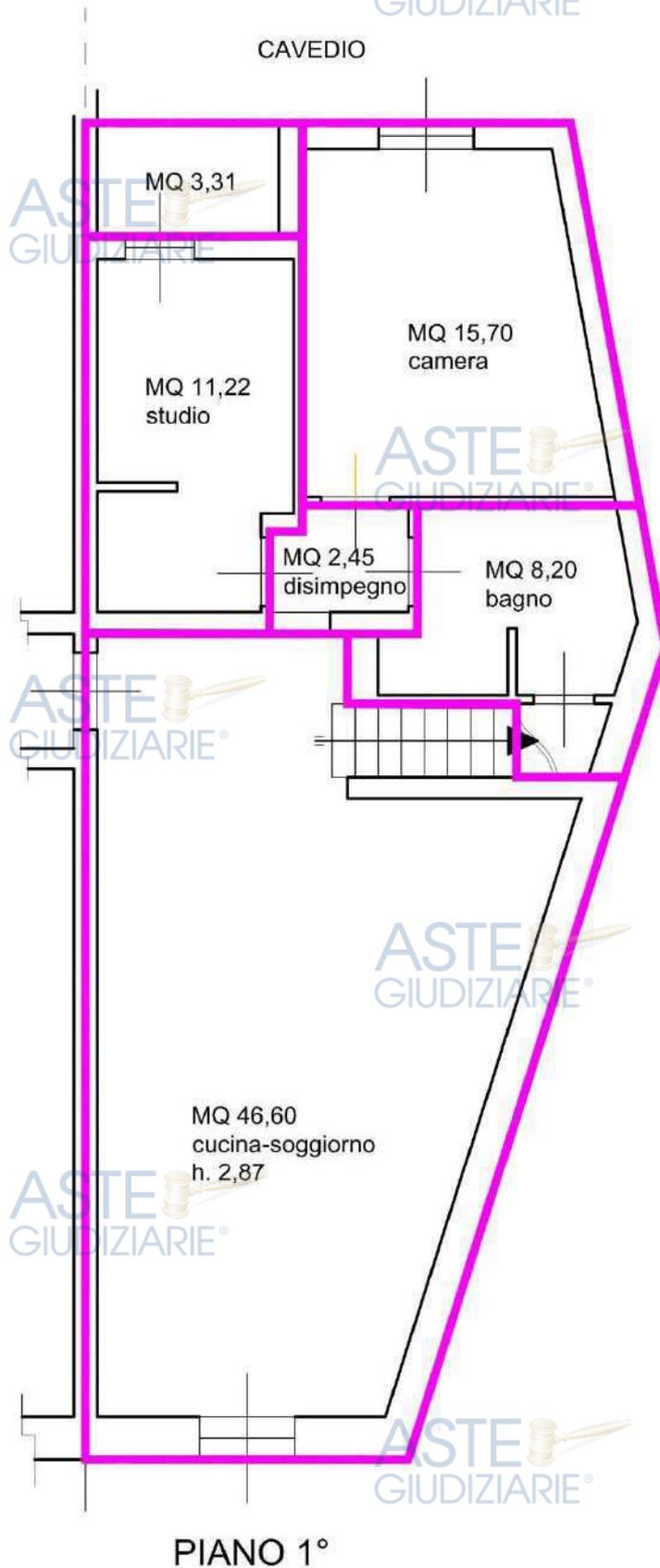




MQ 17,85
autorimessa
h. 2,50

PIANO INTERRATO







CAVEDIO

