

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 1250/2017**

Giudice delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

### **Anagrafica**

Creditore procedente:

**UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**  
P.zza VITTORIO VENETO, n. 8  
24122 BERGAMO  
C.F. 03053920165

Rappresentato dall'Avvocato

**Avv. MARIA CRISTINA MARGUTTI**  
Mariacristina.margutti@milano.pecavvocati.it  
V.le Regina Margherita, n. 16  
20122 MILANO  
Tel. 02/5464225

Domicilio eletto

**Avv. BARTOLOMEO RAMPINELLI ROTA**  
avvbartolomeorampinellirota@brescia.pecavvocati.it  
Via V. EMANUELE II, n. 1  
25121 BRESCIA  
Tel. 030/3755910

Esecutati:



Esperto incaricato

**Ing. ANDREA FRANCESCO ZINI**  
Via RISORGIMENTO D'ITALIA, 10  
25039 TRAVAGLIATO (BS)  
C.F. ZNI NRF 80P12 B157C  
P.Iva 02724020983  
Tel. 030/5232928  
Fax 030/5232928  
andrea.zini@pec.it  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. A4422



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

**Date**

Nomina dell'esperto	26/04/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/06/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/09/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09/11/2018

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO n. 1 di 1**

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO
Ubicazione	VIA TRIBANDI, 10 25034 – ORZINUOVI (BS)
Identificativi catastali	sezione NCT, foglio 16, mapp. 18, sub. 9
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	PIENA PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 78.600,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 70.800,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	BASSA

### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Si  No vedi pagina 17
- Conformità catastale  Si  No vedi pagina 19
- Conformità titolarità  Si  No

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

- Immobile occupato  No  Si
- Spese condominiali arretrate  No  Si vedi pagina 21
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si vedi pagina 16

### **Limitazioni**

- Assunzioni limitative  No  Si vedi pagina 24
- Condizioni limitative  No  Si

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 13/03/2006 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 13045  
Pubblico ufficiale SCALI VINCENZO Repertorio 69643/12205 del 22/02/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 13/03/2006 - Registro Particolare 2816 Registro Generale 13046  
Pubblico ufficiale SCALI VINCENZO Repertorio 69644/12206 del 22/02/2006  
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2018 - Registro Particolare 576 Registro Generale 881  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 11756 del 07/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Indice

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	9
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
3.2	Rispondenza catastale .....	18
3.3	Verifica della titolarità .....	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente .....	22
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini .....	22
7.	Analisi estimativa .....	23
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	25
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	26
10.	Allegati al rapporto di valutazione .....	27



## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- |  |              |
|--|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune     | ORZINUOVI    |
| <input type="checkbox"/> Frazione              |              |
| <input type="checkbox"/> Località              |              |
| <input type="checkbox"/> Quartiere             |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA TRIBANDI |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n.  | 10           |

#### Zona

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale                |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica              |

#### Mappa geografica



Immagini ©2018 CNES / Airbus, DigitalGlobe, Dati cartografici ©2018 Google 100 m

**Destinazione urbanistica dell'immobile**

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

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Immobile:

- 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**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- 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

### Descrizione sintetica

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | in cemento armato  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai                    | in laterocemento   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura                | a falde, in laterocemento, copertura in tegole             |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali                |  |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti            |  |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità                  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | in alluminio dotati di vetrocamera e persiane in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | in legno   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | ceramica   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | autonomo   |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario                  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | parziale, solo in soggiorno                                |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti                      |  |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura                  |  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne         | facciate intonacate tinteggiate                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | 1 interrato + 2 fuori terra (ultimo piano mansardato)      |
| <input type="checkbox"/> Altro                               |  |

### 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



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

### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un unità immobiliare posta al secondo piano, mansardato, di un edificio destinato in parte ad attività commerciali.

L'accesso all'appartamento avviene da una scala comune con altre unità abitative e commerciali.

L'appartamento è dotato di tre terrazze a tasca rivolte a Nord su cui affacciano tutte le finestre e porte finestre con l'esclusione di una sola finestra del soggiorno rivolta a Ovest.

#### Identificazione catastale

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario  | ORZINUOVI  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo    | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione    NCT<br><input checked="" type="checkbox"/> Foglio     16<br><input checked="" type="checkbox"/> Particella  18<br><input checked="" type="checkbox"/> Subalterno  9 |

#### Confini

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord  | copertura piano inferiore               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est   | atrio comune                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud   | abitazione altra proprietà              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | vuoto su copertura terrazzo piano primo |

#### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale<br><input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Date dei sopralluoghi:   | 17/07/2018 (solo esterno)<br>15/09/2018  |

#### Criterio di misurazione

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda            |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

### Calcolo superfici di proprietà

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

#### Superficie secondarie

#### Indice mercantile

<input type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	25,00	25 %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	8,50	25 %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (corte)	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva (giardino)	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m <sup>2</sup>	_____ , _____	_____ %

#### Superficie commerciale

m<sup>2</sup> **89,37**

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano 2
- Ascensore  Presente  Vetustà dell'ascensore (anni)  
 Assente
- N. servizi 1
- W.c.  
 Lavabo  
 Bidet  
 Doccia

- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) 35

## Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni) 35
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente: Vetustà (anni) 15
  - Totale
  - Parziale (solo soggiorno)
- Assente

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente: Vetustà (anni)
- Assente

Elettrico

- Presente: Vetustà (anni) 35

- Assente
- Idraulico  Presente: Vetustà (anni) 35  
 Assente
- Antifurto  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Impianto geotermico  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Domotica  Presente: Vetustà (anni)  
 Assente
- Manutenzione fabbricato**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare**  Minimo  
 Medio  
 Massimo
- Classe energetica**  Classe desunta dall'APE  A+  
 A  
 B  
 C  
 D  
 E



F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

**Inquinamento**

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

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

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia
  - concessione edilizia n. 43 del 27/03/1981
  - Altre titoli autorizzativi non inerenti la porzione di fabbricato in oggetto e/o non reperibili:
    - concessione edilizia n. 74 del 21/04/1980
    - concessione edilizia n. 188 del 21/10/1980
    - concessione edilizia n. 133 del 08/08/1981
    - concessione edilizia n. 175 del 13/10/1981

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro:

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

- Non inerente la porzione di fabbricato in oggetto:
  - condono n. 16/1/D del 31/05/1989

Abitabilità

- Presente: richiesta in data 31/01/1997 prot. n. 1697
- Assente:

Documentazione visionata Pratiche edilizie e documentazione allegata

Fonte documentazione visionata Comune di Orzinuovi (BS)

Data verifica urbanistica

16/07/2018

### Situazione urbanistica

- |   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input checked="" type="checkbox"/> Vigente | PGT (variante generale 2013) |
|   | <input type="checkbox"/> Adottato           |                              |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica          | <input checked="" type="checkbox"/> No      |                              |
|   | <input type="checkbox"/> Si                 |                              |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori     | <input checked="" type="checkbox"/> No      |                              |
|   | <input type="checkbox"/> Si                 |                              |

### Limitazioni urbanistiche

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici e/o amministrativi | <input checked="" type="checkbox"/> No |   |
|   | <input type="checkbox"/> Si            |   |
| <input type="checkbox"/> storico-artistici e/o archeologici     | <input checked="" type="checkbox"/> No |   |
|   | <input type="checkbox"/> Si            |   |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali e/o paesaggistici   | <input type="checkbox"/> No            |   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Si | Classe di sensibilità paesistica: "Classe 2 – sensibilità paesistica bassa" |



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi (BS) 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:

*Formazione un ripostiglio all'interno della zona giorno e di due soffitte accessibili dalla terrazza centrale*

Le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono stimabili in € 1300,00.

Ing. Andrea Francesco Zini



### 3.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa Comune di Orzinuovi (BS) Sezione NCT Foglio 16, mapp. 18

sub. 9      categoria A/2      classe 5      consistenza 4 vani      rendita € 495,80

Documentazione visionata       da Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia - Territorio  
 da siti web

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      12/06/2018

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della 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:

*Formazione un ripostiglio all'interno della zona giorno e di due soffitte accessibili dalla terrazza centrale*

I costi per la variazione della pratica catastale sono stimabili in € 500,00

Ing. Andrea Francesco Zini



### 3.3 Verifica della titolarità

#### Titoli di provenienza

- Tipo di atto                   COMPRAVENDITA
- Notaio                        VINCENZO SCALI
- Data atto                    22/02/2006
- Repertorio                  69643
- Raccolta                    12205
- Estremi Registrazione   CREMA il 07/03/2006 n°1081 serie 1T
- Estremi Trascrizione     BRESCIA il 13/03/2006 nn°13045/7570

- Quota di proprietà                    Intera 1/1                   (Parti uguali e indivise per i coniugi  
in regime di separazione dei beni)
- Parte: quota /

- Usufrutto                    No  
 Si

- Nuda proprietà                    No  
 Si

#### Condizioni limitanti

- Servitù                    Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo  
 apparenti

- Vincoli                    No  
 Si se Si quali

- Oneri                    No  
 Si se Si quali

- Pesì                    No  
 Si se Si quali

- Gravami                    No  
 Si se Si quali



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

Libero

Occupato

dall'esecutato       iure hereditatis  
 da coniuge separato o ex coniuge  
 da terzi

Titolo per il quale il bene è occupato:

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

Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato

Si  
 No se No perché

Il contratto di cui sopra è:

Registrato in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrato in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate    29/06/2018

### Vincoli, oneri e spese condominiali

Vincoli o oneri di natura condominiale

Si  
 No

Vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo

Si  
 No

Spese condominiali

Ammontare medio delle spese ordinarie  
 Spese insolute anno in corso                            € 142,63  
 Spese insolute anno precedente                            € 111,30  
 Spese annue fisse e di gestione ordinaria  
 Spese straordinarie deliberate non ancora scadute  
 Cause in corso    NO

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

Dall'analisi degli atti rinvenuti e dalla documentazione di causa a carico del bene in oggetto non sono stati desunti vincoli o limitazioni salvo quanto derivante dai rapporti condominiali, comprese le servitù costitutesi in funzione del condominio stesso.

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

Dall'analisi della documentazione di causa e dalle indagini effettuate risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA 24-7 S.P.A. (cod. fisc. 02805490162) contro [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà del bene censito nel comune di Orzinuovi (BS) sez. NCT, fg. 16, mapp. 18, sub. 9 per un importo capitale di € 52.500,00 ed un totale di € 157.500,00; atto del notaio Vincenzo Scali in data 22/02/2006 repertorio n. 69644/12206, ipoteca iscritta in data 13/03/2006 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 2816/13046;
- PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA (cod. fisc. 03053920165) contro [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà del bene censito nel comune di Orzinuovi (BS) sez. NCT, fg. 16, mapp. 18, sub. 9; atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07/10/2017 repertorio n. 11756, trascritto in data 09/01/2018 presso l'Agenzia Entrate di Brescia - Territorio ai nn. 576/881.

#### **6. Fasi-accertamenti e date delle indagini**

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione:

- in data 07/06/2018, il sottoscritto veniva convocato in udienza dall'ill.mo G.I. Dott.ssa Simonetta Bruno per essere nominato C.T.U. e provvedere alla relazione di stima dell'immobile staggito;
- in data 11/06/2018 il sottoscritto recuperava presso l'Agenzia del Entrate di Brescia – Territorio copia della scheda catastale e delegava al Geom. [REDACTED] la ricerca degli estratti mappa, elaborati planimetrici di subalternazione, elenchi immobili, visure storiche per immobile ed ispezioni ipotecarie;

- in data 11/06/2018 il sottoscritto riceveva, a seguito della richiesta effettuata, copia dell'atto di compravendita dal notaio Vincenzo Scali;
- il sottoscritto in data 13/06/2018 provvedeva a comunicare la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 16/07/2018 alle ore 8:30, presso i luoghi di causa, in Tribandi n. 10 nel Comune di Orzinuovi (BS), previo avviso a mezzo mail alla parte ricorrente e con lettere raccomandate alle parti convenute restituite per compiuta giacenza;
- in data 16/07/2018 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa senza avere accesso e potendo procedere ad un solo sopralluogo dall'esterno, in pari data relazionava alla procedente dell'impossibilità di accedere ai luoghi;
- in data 16/07/2018 il sottoscritto si recava presso l'ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi (BS), allo scopo di visionare e ottenere copia delle pratiche edilizie;
- in data 19/07/2018 il sottoscritto forniva all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia SO.C.CO.V. s.r.l., nominato custode del bene, come da richiesta pervenuta in pari data, tutta la documentazione catastale reperita, le fotografie scattate in occasione del sopralluogo la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e copie delle raccomandate inviate agli esecutato per la prosecuzione delle operazioni peritali;
- in data 25/07/2018 il sottoscritto recuperava dal sito web della Regione Lombardia, PGTWEB (Archivio documentale Piani di Governo del Territorio), copia dello strumento urbanistico vigente (PGT) del comune di Orzinuovi (BS);
- dal giorno 26/07/2018 il sottoscritto eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare, necessari alla redazione del rapporto di valutazione;
- in data 06/09/2018 il custode comunicava al sottoscritto la disponibilità delle chiavi dell'immobile;
- in data 08/09/2018, a seguito della richiesta inoltrata in data 23/07/2018, l'amministratore di condominio forniva le informazioni in merito alle pendenze nei confronti del condominio;
- in data 15/09/2018 il sottoscritto accedeva ai luoghi di causa al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici, verificare le condizioni di utilizzo dei beni ed effettuare un rilievo diretto e fotografico.

## **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.

### **Assunzioni limitative**

La valutazione si fonda sui documenti forniti dai pubblici uffici e dai rispettivi sistemi informatizzati.

Il rilievo dell’unità abitativa è da intendersi finalizzato alla sola valutazione in oggetto per il conteggio delle superfici e per la verifica della regolarità edilizia e catastale.

### **Condizioni limitative**

Non vi sono condizioni limitative che possono incidere sul risultato della valutazione.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

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.

Sì

No. Se no procedere alla determinazione dell’HBU

### **Valutazione**

Per la determinazione del valore di mercato dell’immobile staggito è stato applicato il criterio di stima mono-parametrico con confronto dei valori forniti da banche dati e da analisi di mercato sulle compravendite.

Preso atto della natura, della consistenza e della destinazione del bene, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova ed il relativo grado di appetibilità; svolte le indagini relative al mercato attuale di beni simili, eseguiti i conteggi delle superfici e dei volumi, ricercati i più probabili redditi che il bene è suscettibile di produrre in rapporto alla destinazione e ubicazione; tenuto conto del valore di realizzo, dei fattori positivi, negativi e di quanto altro può influire sulla stima, il sottoscritto è pervenuto alla valutazione di seguito esposta.

<b>LOTTO 1 di 1</b>						
<b>Comune di Orzinuovi (BS), Catasto Fabbricati, sez. NCT, foglio 16, mapp. 18</b>						
	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Indice mercantile [%]</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore piena proprietà [€]</i>
<b>sub. 9</b>	Abitazione	81,00	100	81,00		
	Terrazze	25,00	25	6,25		
	Soffitte	8,50	25	2,12		
	<b>Totale</b>	<b>114,50</b>		<b>89,37</b>	<b>900,00</b>	<b>80.433,00</b>
<b>CORREZIONI DELLA STIMA</b>						
	Spese ed oneri per la regolarizzazione urbanistica					-1.300,00
	Spese ed oneri per la regolarizzazione catastale					-500,00
	<b>Valore (arrotondato) piena proprietà in libero mercato</b>					<b>78.600,00</b>
	Riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi					-7.800,00
	<b>Valore di mercato piena proprietà in condizioni di vendita forzata</b>					<b>70.800,00</b>

## **8. Riepilogo dei valori di stima**

### **LOTTO n. 1 di 1**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa Comune di Orzinuovi (BS) Sezione NCT Foglio 16 mapp. 18

sub. 9 categoria A/2 classe 5 consistenza 4 vani rendita € 495,80

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **78.600,00** diconsi Euro SETTANTOTTOMIALASEICENTO/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **70.800,00** diconsi Euro SETTANTAMILAOTTOCENTO/00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni.

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto Andrea Francesco Zini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n°4422, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Zini", written over a horizontal line.

Data rapporto valutazione: 28/09/2018

Il presente rapporto di valutazione è costituito da 27 facciate con 9 allegati per un totale di 85 facciate.



---

**10. Allegati al rapporto di valutazione**

---

- A. Diario fotografico redatto dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Orzinuovi (BS) (6 facciate);
- B. Restituzione grafica del rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. in corso di attività peritale nel comune di Orzinuovi (BS) (2 facciate);
- C. Titoli autorizzativi con estratti degli elaborati grafici; fonte: Comune di Orzinuovi (BS) (14 facciate);
- D. Estratti del P.G.T. vigente del comune di Orzinuovi (BS) fonte: PGTWEB Archivio documentale Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia (8 facciate);
- E. Ispezioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia (12 facciate);
- F. Estratto mappa, scheda catastale e visura storica per immobile; fonte: Agenzia delle Entrate di Brescia (6 facciate);
- G. Copia dell’atto di provenienza, fonte: notaio Vincenzo Scali (8 facciate);
- H. Esito verifica per contratti di locazione registrati, fonte: Agenzia delle Entrate (1 facciata);
- I. Pendenze nei confronti del condominio, fonte: amministratore di condominio (1 facciata).