

# 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. 290/2023

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

### Anagrafica

Creditore procedente:

AREC NEPRIX S.P.A.  
con sede in Via Soperga n. 9 - 20127 MILANO (MI)  
P.Iva: 10130330961  
C.f.: 10130330961

Rappresentato dall'Avvocato

Federici Pierluigi  
con Studio in Piazza Cinque Giornate n.10  
20129 MILANO (MI) -Tel. 0630194108  
Email: [studiolegalefederici.com](mailto:studiolegalefederici.com)  
Pec:

Esecutato:



Esperto incaricato

Geom. Alessio Francesco Albini  
con Studio in Via XXV Aprile n. 24 – 25020 S. Paolo (BS)  
CF: LBNLSF67H17G407M  
Tel. 338-2225071  
Mail: [alessioalbini@tiscali.it](mailto:alessioalbini@tiscali.it)  
Pec: [alessio.francesco.albini@geopec.it](mailto:alessio.francesco.albini@geopec.it)  
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 4585  
Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Brescia nr. 263



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



### **Date**

Nomina dell'esperto	07/08/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	30/10/2023

### **Identificazione dei lotti**

#### **cfr quesito F.1**

#### **LOTTO NR. 1**

#### **Descrizione sintetica**

Villa singola disposta su tre piani; al piano terra si trovano cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio, al piano primo tre camere di cui una matrimoniale, disimpegno e bagno. I due piani sono collegati da scala a vista con balconata affacciata sul sottostante soggiorno. Al piano interrato si trovano locale adibito a tavernetta, bagno, disimpegno, lavanderia, locale autorimessa e locale tecnico. Esternamente, sempre al piano interrato, vi è un'altra autorimessa adibita al rimessaggio di autotreno. Completata l'edificio ampia area pertinenziale adibita a giardino.

#### **Ubicazione**

Roccafranca Fraz. Ludriano (BS) – Via Antonio Folonari n. 45

#### **Identificativi catastali**

Sez. NCT Fg 10, mapp. 424, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 8,5, Rendita Catastale €. 504,84, piano S1-T-1;

Sez. NCT Fg 10, mapp.424, sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Mq 48, Rendita Catastale €. 66,93, piano S1;

Sez. NCT Fg 10, mapp.424, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Mq 82, Rendita Catastale €. 97,40, piano S1;

#### **cfr quesito F.2**

#### **Quota di proprietà**

La quota di proprietà è pari al 100% in capo all'esecutato

I beni sono pignorati per la quota complessiva del 100%

#### **cfr quesito F.3**

Il lotto è formato da immobili aventi medesima natura (immobili urbani).

#### **cfr quesito F.4**

Gli immobili pignorati sono costituiti da un'unica unità residenziale, tipologia Villa, articolata su 3 piani; piano terra e primo zona residenziale, piano interrato locali accessori ed autorimesse, completa area pertinenziale adibita a giardino. Esiste vincolo di pertinenzialità tra l'unità abitativa e le autorimesse dettato dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigente ed in particolare dal dettato della L. 122/1989 e s.m.i.

#### **Diritto di proprietà**

L'esecutato è divenuto proprietario dell'area su cui sono stati edificati gli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 30/03/2005 – Rep. n. 159305 e Racc. n. 14049 a firma Notaio Dott.sa Manuela Mondello, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Verolanuova il



14/04/2005 al n. 896 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 18/04/2005 ai n.ri Reg. Gen. 19755 Reg. Part. 11803.

### Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile.

### Più probabile valore in libero mercato

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, tiene conto di molteplici fattori quali:

- ubicazione, epoca di costruzione, natura, consistenza, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e di manutenzione, condizioni di mercato.

Si sono svolte indagini relative al mercato delle compravendite di immobili aventi caratteristiche simili e operate nella zona ove è ubicato l'immobile, procedendo altresì alla verifica del prezzo medio al mq praticato attingendo a dati statistici dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio, e dei listini immobiliari quali "comparabiliitalia.it".

Eseguiti quindi i conteggi delle superfici principali ed accessorie, si è giunti alla seguente valutazione:

<b>Superficie commerciale complessiva</b>	mq.	<b>310,00</b>
<b>Valutazione complessiva</b>	€.	<b>345.000,00</b>
<b>Valutazione complessiva al netto delle decurtazioni</b>	€.	<b>341.500,00</b>

La misurazione delle superfici dell'unità immobiliare è stata rilevata dagli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi ed è espressa come Superficie Esterna Lorda (SEL).

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

Il valore di vendita forzata sconta una serie di fattori che a differenza della vendita in libero mercato influiscono negativamente sul valore dell'immobile; tra questi sicuramente vi sono:

- Carenza di equilibrio fra domanda ed offerta;
- Mancanza di garanzia per vizi del bene venduto;
- Complessità delle procedure per l'assegnazione degli immobili legate alle procedure esecutive;
- Tempi tecnici intercorrenti tra l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento e la effettiva disponibilità dell'immobile;
- Svalutazione dovuta alla mancanza di manutenzione dell'immobile e relativo deperimento;
- Tipologia di mercato immobiliare nel quale si colloca il bene stimato e condizionamenti della formazione del prezzo;
- Procedure per rendere libero l'immobile da cose e persone;
- Distanza temporale tra il valore di mercato alla data della stima e il prezzo a base d'asta.

Per tutte queste condizioni il valore di stimato dell'immobile sconta un minor valore che a parere del sottoscritto esperto si ritiene congruo stabilire nella misura del **10%**.

Pertanto si procede al calcolo del valore di mercato in condizioni di vendita forzata:

Valore in condizioni di vendita forzata	€.	<b>341.500,00</b> x (-10%) = €.	<b>307.350,00</b>
		<b>arrotondato a</b>	<b>€. 307.000,00</b>



Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria **€. 230.250,00**

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare che vede una cospicua offerta di immobili simili immessi sul mercato aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima riscontrate nel Comune ove hanno sede e tenuto inoltre conto della tipologia di immobile di dimensioni cospicue si ritiene di attribuire un grado di commerciabilità **MEDIO**.

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 16

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 18

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina 18

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 19

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 18

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_

### Limitazioni

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 21

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	15
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
4.2	Rispondenza catastale	17
4.3	Verifica della titolarità	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	20
7.	Analisi estimativa	21
8.	Riepilogo dei valori di stima	25
9.	Dichiarazione di rispondenza	26
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	27



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

Al fine dell'espletamento dell'incarico si procedeva preliminarmente ad accedere al fascicolo verificandone i contenuti, ad effettuare le opportune indagini catastali ed ipocatastali, a operare le ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Roccafranca (BS) ove hanno sede gli immobili oggetto di stima, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati ed a compiere ricerche di mercato riguardanti la negoziazione di immobili similari per caratteristiche e destinazioni d'uso.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 20/09/2023 unitamente al custode giudiziario, Dott. Stefano Breda; al sopralluogo per la parte eseguita era presente il Sig. [REDACTED]

Si procedeva quindi alla verifica dello stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi e alle risultanze catastali, e si provvedeva ad effettuare alcune riprese fotografiche per documentare le caratteristiche del bene oggetto di stima.

In data 04/09/2023 è stata acquisita la documentazione catastale presso il sito dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Brescia;

In data 05/09/2023 sono state espletate le ispezioni ipocatastali presso il sito dell'Agenzia delle Entrate Conservatoria RR.II. di Brescia;

In data 05/09/2023 è stata formulata richiesta di ottenere copia dell'atto di provenienza stipulato presso il Notaio Manuela Mondello;

In data 07/09/2023 si è ottenuto copia dell'atto di provenienza da parte del Notaio Manuela Mondello;

In data 11/09/2023 è stata formulata richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Roccafranca (BS);

In data 10/10/2023 è stata effettuata la presa visione degli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Roccafranca (BS);

Con specifico riferimento ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina si espone quanto segue:

### **cfr quesito A.1**

La documentazione depositata e riscontrata nel fascicolo costituita da:

- 1) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari resa dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco;
- 2) nota di trascrizione atto di pignoramento;

risulta completa secondo quanto disposto dall'art. 567 comma 2 c.p.c.

### **cfr quesito A.2**

E' stato acquisito il titolo di acquisto dell'area sulla quale è stato edificato l'immobile pignorato:

Atto di compravendita stipulato in data 30/03/2005 – Rep. n. 159305 e Racc. n. 14049 a firma Notaio Dott.sa Manuela Mondello, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Verolanuova il 14/04/2005 al n. 896 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 18/04/2005 ai n.ri Reg. Gen. 19755 Reg. Part. 11803.

### **cfr quesito A.3**

Lo stato patrimoniale dell'esecutato alla data dell'acquisto risulta correttamente indicato nei titoli di provenienza.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

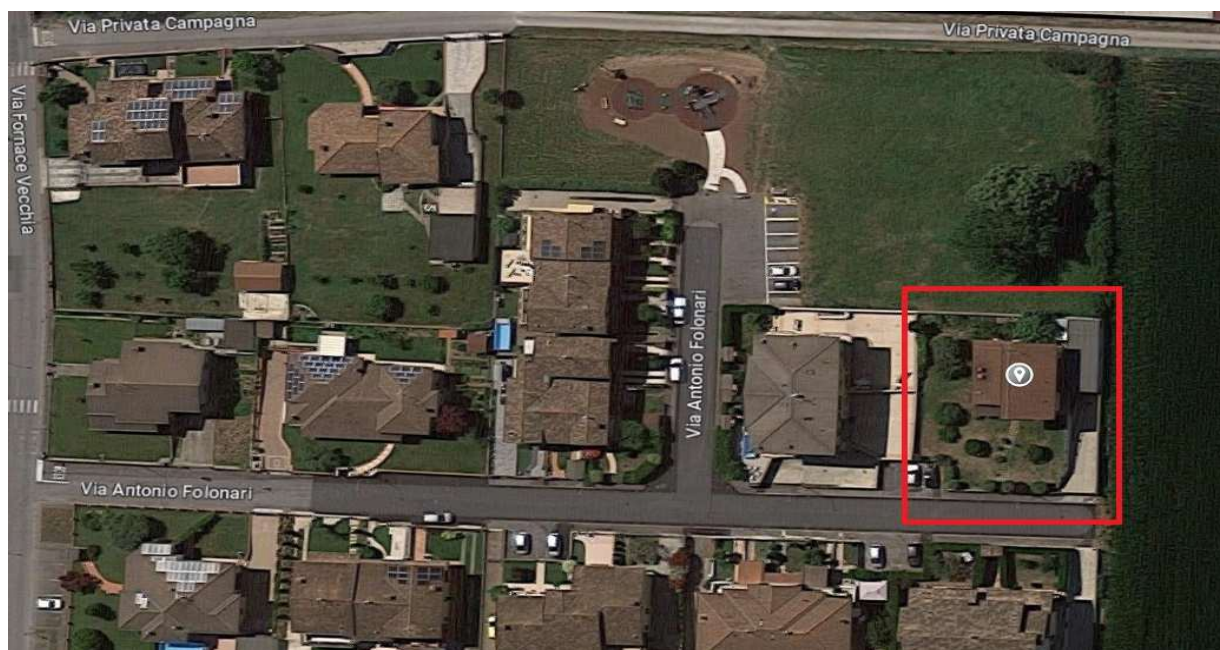
- Provincia Brescia
- Comune Roccafranca (BS)
- Via/Piazza Via Antonio Folonari
- Civico n. 45

#### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - **Semicentrale**
  - Periferica
- Extra Urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

#### Mappa geografica

Google maps 45.447231, 9.929861



■ **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    multipiano

■ **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

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione :   | struttura con pilastri e travi in cemento armato   |
| <input type="checkbox"/> Solai :                     | laterocemento  |
| <input type="checkbox"/> Copertura :                 | travi, travetti e assito in legno e tegole in cemento  |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali :      | muratura il laterizio  |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti :  | non rilevabili   |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità :        | muratura in laterizio  |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni :           | serramenti in legno con vetro camera   |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni :           | persiane ad ante cieche in legno e portoncino d'ingresso blindato  |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti :  | cotto e ceramica   |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento : | termoautonomo con caldaia a condensazione a tenuta stagna alimentata a gas metano ed impianto misto radiante a pavimento/termosifoni in ghisa  |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario :        | l'appartamento è allacciato all'acquedotto pubblico e dispone di un bagno dotato di sanitari in ceramica bianca (wc. bidet, lavabo e doccia) e rubinetteria                          |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas :              | l'appartamento è allacciato alla rete del gas per uso riscaldamento e cottura  |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico :        | l'appartamento è allacciato alla rete elettrica pubblica il quadro elettrico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale, i frutti e le placche sono in pvc di colore nero |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione :  | è presente un impianto costituito da un'unità esterna e due unità interne (split)  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti :            | impianto citofonico  |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura :        | l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura  |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili :         | non presenti   |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne :          | intonaco al civile e tinteggiatura su tutti i fronti, gronde in legno mordenzate tinta noce chiaro, canali e pluviali in rame  |



- N. totale piani : 3
- piano interrato – piano terra – piano primo  
( mapp. 424 sub. 1)  
piano interrato (mapp. 424 sub. 2 e sub. 3)

■ **Dimensione**

- Piccola  
 Media  
■ **Grande**

■ **Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente

- **Privato**  
 Società  
 Cooperativa  
 Ente

- Lato venditore

- Privato  
■ **Società /Bene Staggito**  
 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

[cfr quesito B.1](#)

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

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Villa singola disposta su tre piani; al piano terra si trovano cucina, soggiorno, bagno, disimpegno e ripostiglio, al piano primo tre camere di cui una matrimoniale, disimpegno e bagno. I due piani sono collegati da scala a vista con balconata affacciata sul sottostante soggiorno. Al piano interrato si trovano locale adibito a tavernetta, bagno, disimpegno, lavanderia, locale autorimessa e locale tecnico.



Esternamente, sempre al piano interrato, collegata all'unità principale vi è un'altra autorimessa adibita al rimessaggio di autocarro. Completata l'edificio ampia area pertinenziale adibita a giardino.

L'immobile risulta in buono stato di conservazione; l'esecutato rappresenta che le pompe sommerse poste al piano interrato non sono funzionanti.

### Identificazione catastale

Comune censuario Roccafranca (BS) (codice H410)

Tipologia catasto

Terreni

■ **Fabbricati**

Identificativo

■ Sezione NCT

■ Foglio 10

■ Mappale 424

■ Subalterni 1 - 2 - 3

### Confini

■ Nord strada comunale Via Antonio Folonari

■ Sud mappale 288 (parco pubblico comunale "Parco Folonari")

■ Est mappale 415 (fabbricato)

■ Ovest mappali 250 (area agricola)

### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

■ **Solo interno**

Diretto in loco

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	184,30	100%	184,30
Logge, patii e porticati	11,00	35%	3,85
Giardini esclusivi di ville e villini	716,00	5%	35,80
Balconi scoperti (piano primo)	6,60	25%	1,65
Box auto non collegati ai vani principali	62,50	50%	31,25
Box auto collegati ai vani principali	52,10	60%	31,26
Cantine collegate ai vani principali	55,10	35%	19,29
Locali tecnici	17,30	15%	2,60
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>310,00</b>



### Caratteristiche qualitative

La determinazione del valore di mercato relativo alla presente perizia è effettuato in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo del confronto di mercato" (market comparison approach). E' un procedimento che consente di valutare il valore di immobili tramite il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in esame.

Le caratteristiche prese in esame per redigere la presente perizia sono:

- Superficie principale
- Superficie esterna
- Livello di piano
- Stato di manutenzione
- Efficienza energetica
- Servizi

Si espongono a seguire le caratteristiche del bene staggito, che consentono di definire il segmento di mercato di riferimento per il metodo del confronto impiegato.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare staggita

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato                 | <input type="checkbox"/> Minimo   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio   |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare (sub. 4) | <input type="checkbox"/> Minimo   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Medio   |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo  |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica                       | <input type="checkbox"/> Desunta da APE   |
|  | <input type="checkbox"/> A4   |
|  | <input type="checkbox"/> A3   |
|  | <input type="checkbox"/> A2   |
|  | <input type="checkbox"/> A1   |
|  | <input type="checkbox"/> B  |
|  | <input type="checkbox"/> C  |
|  | <input type="checkbox"/> D  |
|  | <input type="checkbox"/> E  |
|  | <input type="checkbox"/> F  |
|  | <input type="checkbox"/> G  |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile / immobile sprovvisto  |
|  | <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto di riscaldamento e/o di uno dei suoi sottosistemi necessari al riscaldamento e/o climatizzazione invernale |



<input type="checkbox"/> Inquinamento	<input type="checkbox"/> Atmosferico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	<input type="checkbox"/> Acustico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	<input type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	<input type="checkbox"/> Ambientale	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile		<input checked="" type="checkbox"/> Nord <input type="checkbox"/> Sud <input checked="" type="checkbox"/> Est <input type="checkbox"/> Ovest	
<input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile		<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile		<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Finiture del fabbricato		<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Livello di piano		<input checked="" type="checkbox"/> Terra	
<input type="checkbox"/> Ascensore		<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni)
<b>Dotazione Impianti</b>			
<input type="checkbox"/> Riscaldamento		<input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente	vetustà (anni): 16
		Tipologia	
		<input checked="" type="checkbox"/> Autonomo <input type="checkbox"/> Centralizzato	
	<input type="checkbox"/> Alimentazione	<input checked="" type="checkbox"/> Metano <input type="checkbox"/> Pompa di calore <input type="checkbox"/> Teleriscaldamento	



	<input type="checkbox"/> Elementi radianti		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Termosifoni (ghisa) al piano interrato</li> <li>■ Pavimento al piano terra e primo</li> <li><input type="checkbox"/> Aria</li> </ul>	
<input type="checkbox"/> Condizionamento:		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Presente</li> <li><input type="checkbox"/> Assente</li> </ul>	vetustà (anni): 16
	<input type="checkbox"/> Copertura		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Parziale</b></li> <li><input type="checkbox"/> Totale</li> </ul>	
<input type="checkbox"/> Solare termico		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Assente</li> </ul>	vetustà (anni):
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Assente</li> </ul>	vetustà (anni):
<input type="checkbox"/> Elettrico		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Presente</li> <li><input type="checkbox"/> Assente</li> </ul>	vetustà (anni): 16
<input type="checkbox"/> Idraulico		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Presente</li> <li><input type="checkbox"/> Assente</li> </ul>	vetustà (anni): 16
	<input type="checkbox"/> N. servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 3</li> <li>■ Wc</li> <li>■ Lavabo</li> <li>■ Bidet</li> <li>■ Doccia</li> <li><input type="checkbox"/> Doccia con idromassaggio</li> <li><input type="checkbox"/> Vasca</li> <li><input type="checkbox"/> Vasca con doccia</li> <li><input type="checkbox"/> Vasca con idromassaggio</li> <li><input type="checkbox"/> Scaldabagno elettrico</li> </ul>	1
<input type="checkbox"/> Antifurto		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Assente</li> </ul>	vetustà (anni):
<input type="checkbox"/> Geotermico		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Assente</li> </ul>	vetustà (anni):
<input type="checkbox"/> Domotico		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Assente</li> </ul>	vetustà (anni):
<input type="checkbox"/> Irrigazione		<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Presente</li> <li>■ Assente</li> </ul>	vetustà (anni):

**cfr quesito B.2**

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di soli fabbricati.



## Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto tra le indagini effettuate con la documentazione prodotta in atti dal creditore, nonché dalle risultanze della documentazione depositata presso il comune ed in catasto emerge quanto segue:

L'ultimo provvedimento dal quale è possibile evincere lo stato autorizzato è il Permesso di Costruire n. 2811/E del 16/08/2005; dal confronto tra quanto riportato nelle tavole grafiche e quanto riscontrato in sito si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Al piano interrato: modifiche delle partizioni interne finalizzate a ricavare un disimpegno, un bagno ed un locale ripostiglio, tamponamento del sottoscala, creazione di locale tecnico all'interno del locale autorimessa, spostamento e tamponamento di alcune finestre, creazione di cavedio la dove era previsto vespaio, di collegamento con l'autorimessa esterna. (Si vedano al riguardo le tavole grafiche allegate rappresentanti lo stato autorizzato – rilievo – comparativo). Si ritiene che tali modifiche siano state realizzate all'epoca della costruzione del fabbricato e che sia stata poi omessa la presentazione di una variante prima della fine dei lavori. E' possibile sanare tali difformità mediante la presentazione di una SCIA IN SANATORIA a sensi art. 37 comma 1 DPR 380/01 pagando una sanzione pecuniaria al comune pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. A parere del sottoscritto le opere eseguite in difformità non hanno prodotto alcun aumento di valore dell'immobile e pertanto la sanzione pecuniaria da corrispondere al comune sarà pari al minimo ovvero €. 516,00 a cui dovrà aggiungersi €. 1.500,00 per l'onorario del professionista, così per una somma complessiva arrotondata di €. 2.000,00.

A livello catastale le planimetrie (mapp. 424 sub. 1 – 2 - 3) depositate presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio rappresentano solo parzialmente le modifiche introdotte con le opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire 2811/E (in particolare non risulta raffigurato al piano interrato il tamponamento del sottoscala, non corretto posizionamento delle porte interne e delle finestre indicazione di vespaio anziché cavedio ed errata indicazione dell'altezza dell'autorimessa esterna; mt 2,40 anziché mt 4,50. Andranno pertanto aggiornate dopo aver sanato le difformità di cui al punto 1). L'aggiornamento di tali planimetrie comporta una spesa di €. 1.350,00 per l'onorario del professionista oltre ad €. 150,00 per diritti catastali per una somma complessiva di €. 1.500,00.

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### cfr quesito E.1

#### 4.1 Legittimità edilizia - urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 ➔ anno 2005
- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
  - Fabbricato anteriore al 31/10/1942

##### Titoli autorizzativi esaminati

- Permesso di Costruire n. 2811/E del 16/08/2005;

Si è presa visione, oltre al provvedimento citato, anche della documentazione annessa riguardante il rispetto delle norme in vigore al tempo e degli elaborati grafici allegati.



Si è altresì visionata la convenzione urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione del quale fa parte l'unità staggita - Convenzione a firma Notaio Gianni Tufano con sede in Quinzano d'Oglio Rep. 50704 Racc. 3975 del 09/02/1998.

E' stato inoltre riscontrato l'assolvimento degli impegni assunti con la sopracitata convenzione e la cessione al comune delle aree avvenuta con rogito a firma Notaio Gianni Tufano con sede in Quinzano d'Oglio Rep. 63920 Racc. 5255 del 15/11/1999.

■ Abitabilità/Agibilità

■ Presente

Estremi: Richiesta del 03/05/2007 prot. 3559

Assentita per silenzio assenso

□ Assente

La suddetta documentazione è stata visionata ed estratta in copia presso l'ufficio tecnico comunale di Roccafranca dietro specifica richiesta di accesso atti.

■ Data verifica urbanistica 10/10/2023

**Situazione urbanistica**

■ Strumento urbanistico

P.G.T. approvato in data 30/11/2022 delib. C.C. N. 28 /2022  
pubblicato sul BURL in data 07/06/2002 vigente dal  
14/06/2023

**Limitazioni urbanistiche**

□ Vincoli urbanistici

■ No

□ Si

□ Vincoli ambientali

■ No

□ Si

□ Vincoli paesaggistici

■ No

□ Si

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Geom. Alessio Francesco Albini, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4585, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roccafranca (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le 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:





### cfr quesito E.2

a) Modifiche delle partizioni interne e delle aperture esterne. Non è stato possibile determinare l'epoca di realizzazione delle opere ma si ritiene che tali modifiche siano state realizzate all'epoca della costruzione del fabbricato e che sia stata poi omessa la presentazione di una variante prima della fine dei lavori.

In base agli strumenti urbanistici comunali:

- l'abuso di cui alla lettera a) risulta essere **Sanabile** mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA a sensi art. 37 comma 1 DPR 380/01;

### cfr quesito E.3

■ Il costo per la sanatoria prevede la sanzione pecuniaria di €. 516,00 ai sensi dell'art. 37 comma 1 del DPR 380/01 oltre all'onorario del professionista quantificabile in €. 1.500,00, per una somma complessiva arrotondata di €. 2.000,00.

La destinazione d'uso degli immobili risulta compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, con il titolo abilitativo e con quella censita al catasto.

### cfr quesito E.4

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di soli fabbricati.

### cfr quesito E.5

Dalla documentazione depositata in comune risulta la fine lavori in data 20/04/2007.

## **4.2 Rispondenza catastale**

Immobile identificato in mappa al:

Sez. NCT Fg 10, mapp. 424, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 8,5, Rendita Catastale €. 504,84, piano S1-T-1;

Sez. NCT Fg 10, mapp.424, sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Mq 48, Rendita Catastale €. 66,93, piano S1;

Sez. NCT Fg 10, mapp.424, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Mq 82, Rendita Catastale €. 97,40, piano S1;

La documentazione è stata acquisita mediante consultazione telematica effettuata presso il sito "SISTER" Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia.

## **Elenco documentazione visionata - Data verifica catastale 04/09/2023**

- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Visure storiche



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Alessio Francesco Albini, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4585, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile.
- **la NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Le planimetrie (mapp. 424 sub. 1 - 2 - 3) depositate presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio non rappresentano integralmente le modifiche introdotte con le opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire 2811/E del 16/08/2005 e pertanto andranno aggiornate dopo aver sanato le difformità. L'aggiornamento di tali planimetrie comporta una spesa di €. 1.350,00 per l'onorario del professionista oltre ad €. 150,00 per diritti catastali, per una spesa complessiva di €. 1.500,00.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

- Atto notarile: Compravendita
- Quota di proprietà: 100%
- Notaio: Mondello Manuela
- Data stipula: 30/03/2005
- Repertorio n: 159.305
- Raccolta n: 14.049
- Registrato a: Verolanuova il 14/04/2005 al n. 896 Serie 1T
- Trascritto a: Brescia il 18/04/2005 ai n.ri Reg. Gen. 19755 Reg. Part. 11803

##### Condizioni limitanti

- Servitù
  - Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù:

*MENZIONI SPECIALI: Il signor ██████████ ha venduto alla società "Casinvest immobili srl" la potenzialità edificatoria pari a mc. 450 dell'immobile individuato al Fg. 10 Mappale 284 di mq. 830,00, provenienza atto di compravendita stipulato in data 30/03/2005 ai n.ri 159305/14049 di repertorio Notaio Manuela Mondello, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verolanuova in data 14/04/2005 al n. 896 serie 1T, trascritto presso Ufficio Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare.*



- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Oneri   | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Pesi    | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si |
| <input type="checkbox"/> Gravami | <input checked="" type="checkbox"/> No<br><input type="checkbox"/> Si |

### cfr quesito C.1

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

- Occupato dall'esecutato e dai conviventi (moglie).

### cfr quesito C.2

Non risultano in essere contratti di locazione in quanto l'immobile è occupato dagli esecutati.

### cfr quesito C.3

#### Determinazione del valore locativo

Premesso:

- che la Legge Finanziaria per il 2005 (n. 311 del 30 dicembre 2004) stabilisce che l'Amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie, che nella fattispecie, per quanto attiene all'imposta di registro (art. 52 bis) è stabilita in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile;
- che il valore catastale degli immobili appartenenti al gruppo A/7 e C/6 (nell'ipotesi siano destinati a prima casa) è calcolato moltiplicando la rendita catastale per il moltiplicatore 115,50;

Pertanto si ha:

#### Valore catastale abitazione mapp 424 sub. 1

€. 504,84 x 115,50 = € 58.309,02

#### Valore catastale abitazione mapp 424 sub. 2

€. 66,93 x 115,50 = € 7.730,42

#### Valore catastale abitazione mapp 424 sub. 3

€. 97,40 x 115,50 = € 11.249,70

**Sommano** € 77.289,14



**Valore locativo calcolato**

€. 77.289,14 x 10% =

**€/anno 7.728,91**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e condotte indagini di mercato mediante la raccolta di informazioni presso operatori immobiliari presenti in zona, esaminati i dati pubblicati dall'osservatorio immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate ed i dati pubblicati da "borsinoimmobiliare.it", si determina il valore locativo dell'unità immobiliare, comprensivo delle autorimesse in

**€/anno 9.600,00 > €/anno 7.728,91 (Valore locativo calcolato L. 311/2005)**

**cfr quesito D.1**

**5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'aggiudicatario**

- Trascrizione del 24/10/2005 Reg. Part. 38287 Reg. Gen. 61991 – Pubblico Ufficiale Notaio PETROBONI TOMASO Repertorio 112944/24728 del 01/10/2005 Costituzione di vincolo.

**6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'aggiudicatario.**

- Iscrizione ipotecaria del 07/03/2006 Reg. Part. 11991 Reg. Gen. 2517 Pubblico Ufficiale Notaio AMBROSETTI SERGIO Repertorio 15814/7382 del 27/02/2006 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo Ipoteca €. 400.000,00 - Importo Capitale €. 200.000,00 durata anni 15;
- Iscrizione ipotecaria del 15/04/2019 Reg. Part. 17029 Reg. Gen. 2822 – Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 3911/2219 del 11/04/2019 Ipoteca Conc. Amministrativa. Importo Ipoteca €. 319.847,54 – Importo Capitale €. 159.923,77;
- Iscrizione ipotecaria del 28/11/2019 Reg. Part. 9287 Reg. Gen. 52672 – Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 4377/2219 del 26/11/2019 Ipoteca Conc. Amministrativa. Importo Ipoteca €. 100.421,52 – Importo Capitale €. 50.210,76;
- Trascrizione del 05/07/2023 Reg. Part. 20946 Reg. Gen. 29989 – Pubblico Ufficiale U.N.E.P. C/O CORTE DI APPELLO DI BRESCIA - Repertorio 4805 del 31/05/2023 Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili;

**cfr quesito D.2**

Non esistono vincoli di natura condominiale trattandosi di singolo immobile.

**cfr quesito D.3**

Non vi sono spese di natura condominiale trattandosi di singolo immobile.



## 7 Analisi estimativa

### cfr quesito G.1

#### 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 forzosa 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

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati rinvenuti presso i pubblici uffici.



### Condizioni limitative

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

### 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)

Si ritiene che la destinazione più adeguata e redditizia dell'immobile staggito sia quella attuale ovvero **RESIDENZIALE**.

### 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

Comparazione con quotazioni OMI

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



## SCHEMA DI VALUTAZIONE

**Comune:** ROCCAFRANCA (BS)  
**Frazione:** LUDRIANO  
**Dati catastali:** Fig. 10, num. 424, sub. 1, num. 424, sub. 2, num. 424, sub. 3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	184,30	100%	184,30
Logge, patii e porticati	11,00	35%	3,85
Giardini esclusivi di ville e villini	716,00	5%	35,80
Balconi scoperti (piano primo)	6,60	25%	1,65
Box auto non collegati ai vani principali	62,50	50%	31,25
Box auto collegati ai vani principali	52,10	60%	31,26
Cantine collegate ai vani principali	55,10	35%	19,29
Locali tecnici	17,30	15%	2,60
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>310,00</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<b>COMPARABLE 1:</b>	FG 2 MAPPALE 345 SUB. 1, SUB. 2, SUB. 3 VIA A. MORO N. 38/40
<b>COMPARABLE 2:</b>	FG 2 MAPPALE 306 SUB. 1, SUB. 2 VIA GIOVANNI XXIII° N. 25/27
<b>COMPARABLE 3:</b>	FG 11 MAPP 368 SUB. 1, SUB. 2 VIA LEONARDO DA VINCI C.M.

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	275.000	225.000	296.920	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	21/03/2023	20/12/2021	30/06/2023	30/10/2023
Differenziale (in mesi)	7	22	4	
Prezzo marginale	917	750	990	
Prezzo della caratteristica	6.419	16.500	3.960	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	313,05	277,95	165,45	310,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	878	809	1.795	
Differenziale	-3,05	32,05	144,55	
Prezzo marginale	809	809	809	
Prezzo della caratteristica	-2.467	25.928	116.941	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Valore percentuale	0,50	0,50	0,50	
Prezzo marginale	1.375	1.125	1.485	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Scadente	Scadente	Buono	Normale
Valore numerico	1	1	3	2
Differenziale	1	1	-1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	300	300	300	
Prezzo marginale	93.915	83.385	49.635	
Prezzo della caratteristica	93.915	83.385	-49.635	



<b>SERVIZI</b>				
Servizi	1	2	2	3
Valore numerico	1	2	2	3
Differenziale	2	1	1	
Prezzo al nuovo	12.000	12.000	12.000	
Vetustà del servizio (anni)	40	42	1	16
Vita utile del servizio (anni)	20	20	20	20
Prezzo marginale	-12.000	-13.200	11.400	
Prezzo della caratteristica	-24.000	-13.200	11.400	
<b>EFFICENZA ENERGETICA</b>				
Efficienza energetica	Classe E	Classe G	Classe A4	Classe G
Valore numerico	3,00	1,00	10,00	1,00
Differenziale	-2,00		-9,00	
Valore percentuale	1,00	1,00	1,00	
Prezzo marginale	2.750	2.250	2.969	
Prezzo della caratteristica	-5.500		-26.721	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	343.367	337.613	352.865	
Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.097	1.215	2.133	
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>344.615</b>	<b>344.615</b>	<b>344.615</b>	
Scarto %	-0,36	-2,03	2,39	
Scarto assoluto	-1.248	-7.002	8.250	

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.**

**€ 1.111,66**

**Valore catastale:** € 84.315,42

**Valore OMI:** € 321.399,15

**Valore stimato:** € 344.614,60 = € 1.111,66 x m<sup>2</sup> 310,00

Divergenza con stima monoparametrica -4,22%

(€ 344.614,60 - € 359.806,67) / € 359.806,67

Divergenza percentuale assoluta 4,52%

(€ 352.865,00 - € 337.613,00) / € 337.613,00

**Valore stimato arrotondato:** € 345.000,00

**VALORE STIMATO € 345.000,00**

**(euro trecentoquarantacinquemila/00)**





## 8 Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 10 Sezione NCT:

Sez. NCT Fg 10, mapp. 424, sub. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Vani 8,5, Rendita Catastale €. 504,84, piano S1-T-1;

Sez. NCT Fg 10, mapp.424, sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Mq 48, Rendita Catastale €. 66,93, piano S1;

Sez. NCT Fg 10, mapp.424, sub. 3, Cat. C/6, Cl. 2, Mq 82, Rendita Catastale €. 97,40, piano S1;

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **345.000,00** diconsi Euro TRECENTOQUARANTACINQUEMILA/00.

### Decurtazioni sul valore di stima

Decurtazione spese per sanatoria edilizia	€.	2.000,00
Decurtazione per aggiornamento atti catastali	€.	1.500,00
		-----
Sommano	€.	<b>3.500,00</b>

Il più probabile **valore in libero mercato al netto delle decurtazioni** viene quantificato in € **341.500,00** diconsi Euro TRECENTOQUARANTUNOMILACINQUECENTO/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **307.000,00** diconsi Euro TRECENTOSETTEMILA/00



## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 263

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: 30/10/2023



## 10 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

### A. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

- A.1 – Atto di asservimento urbanistico
- A.2 - Iscrizione ipotecaria
- A.3 - Iscrizione ipotecaria
- A.4 - Iscrizione ipotecaria
- A.5 – Pignoramento

### B. SITUAZIONE URBANISTICA

- B.1 - Permesso di costruire n. 2811/E del 16 agosto 2005 (domanda in data 1° agosto 2005, prot. 6212)
- B.2 - Comunicazione inizio lavori, prot. 2833 del 5 aprile 2006
- B.3 - Richiesta certificato di agibilità, prot. 3559 del 3 maggio 2007
- B.4 - Estratto piano delle regole-azzonamento ed n.t.a.

### C. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

- C.1 - ESTRATTO MAPPA FG 10 MAPPALE 424
- C.2 - VISURA STORICA FG. 10 MAPPALE 424 SUB. 1
- C.3 - VISURA STORICA FG. 10 MAPPALE 424 SUB. 2
- C.4 - VISURA STORICA FG. 10 MAPPALE 424 SUB. 3
- C.5 - ELABORATO PLANIMETRICO FG 10 MAPPALE 424
- C.6 - PLANIMETRIA CATASTALE FG 10 MAPPALE 424 SUB. 1
- C.7 - PLANIMETRIA CATASTALE FG 10 MAPPALE 424 SUB. 2
- C.8 - PLANIMETRIA CATASTALE FG 10 MAPPALE 424 SUB. 3

### D. ATTI DI PROVENIENZA

- D.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio MANUELA MONDELLO di VEROLANUOVA in data 30 marzo 2005, repertorio 159305, raccolta 14049, registrato a VEROLANUOVA in data 14 aprile 2005 al n. 896, vol. S.1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BRESCIA in data 18 aprile 2005 al n. R.P.11803 R.G.19755

### E. CERTIFICAZIONI

- E.1 - Dichiarazione conformità impianto elettrico, redatto da G.B. IMPIANTI SRL in data 24 aprile 2007

### F. ALTRA DOCUMENTAZIONE

- F.1 - TAVOLA DEL P. INT. COME DA P.d.C. N. 2811/E. RILIEVO E COMPARATIVO
- F.2 - FASCICOLO DEI COMPARABILI IMPIEGATI NELLA STIMA

### G. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- G.1 - ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO GENERALE
- G.2 - ORTOFOTO VIA ANTONIO FOLONARI
- G.3 - ORTOFOTO DI DETTAGLIO
- G.4 - VISTA LATO NORD RIPRESA IN DIREZIONE OVEST



*G.5 - VISTA LATO NORD RIPRESA IN DIREZIONE EST*

*G.6 - VISTA LATO SUD IN DIREZIONE OVEST*

*G.7 - VISTA LA OVEST IN DIREZIONE EST*

*G.8 - VISTA LATO EST*

*G.9 - VISTA LATO NORD*

*G.10 - VISTA INGRESSO CARRAIO*

*G.11 - SI OMETTONO LE RIPRESE FOTOGRAFICHE DEGLI INTERNI, AI SENSI DELLA LEGGE IN MATERIA DI PRIVACY, POICHE' L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO.*

