

# 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. 367/2022

Giudice delegato: **Dott. Stefano Franchioni**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Dott. Ing. Manuel Lancini  
Via Raffaello n. 6 - 25050 Passirano (BS)  
CF: LNCMNL86A21B157M  
Tel: 339/1792488  
Mail: lancinimanuel@gmail.com  
P.E.C.: manuel.lancini@ingpec.eu  
N. B205 ordine degli ingg. della provincia di Brescia



Timbro e firma

*Manuel Lancini*



### Date

Nomina dell'esperto	08-11-2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16-11-2022
Data di consegna del rapporto di valutazione	07-02-2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21-03-2023

### Identificazione dei lotti

#### LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:  
fabbricato

Unità immobiliare posta al piano primo e al piano secondo di un diviso in tre unità immobiliari.  
L'appartamento è costituito al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e stanza a disposizione. Al piano secondo mansardato sono presenti una camera padrone con cabina armadio, una camera singola, una stanza a disposizione e due bagni.  
L'immobile è inoltre dotato di cantina posta al piano interrato.

Ubicazione: Via degli Acciaiuoli n.5 - 25127 Brescia

Identificativi catastali Sez. Urb. NCT foglio 61 part. 54 sub. 14  
**Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento (sub 11 e sub 13) hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.**

Quota di proprietà: 1/1 a [REDACTED]

Diritto di proprietà: Piena ed esclusiva

Divisibilità dell'immobile: L'immobile non è divisibile

Più probabile valore  
in libero mercato: € 316.000,00 (trecentosedicimila/00)

Più probabile valore di mercato  
in condizioni di vendita forzata  
(valore base d'asta) : **si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

L'immobile sito in zona a tessuto prevalentemente residenziale nel comune di Brescia, risulta di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.



**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  
Spese condominiali arretrate  No  Si  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si  
Condizioni limitative  No  Si



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

In data 01-02-2022 il dott. ing. Manuel Lancini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria presso il portale telematico dell'agenzia delle entrate, servizio di pubblicità immobiliare, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti al [REDACTED],

- Successione in morte di [REDACTED] nato il 17/05/1940 a Brescia [REDACTED], deceduto il 05/03/2004 registrata il 19/08/2004 al Numero di repertorio [REDACTED] Ufficio del registro di Brescia, trascritta il 17/08/2005 ai numeri [REDACTED] devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 21/04/2011 ai numeri 16806/10265 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nato il 17/05/1940 a Brescia CF BTTBTS40E17B157V, da parte degli eredi [REDACTED], nascente da atto Notaio Gregorini Graziella sede Edolo (BS) del 07/04/2011.

[REDACTED] Atto di divisione del 01/08/2007 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Iannasso Francesco Saverio con sede in Brescia, trascritto il 08/08/2007 ai numeri [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED]

- Atto di donazione accettata del 07/04/2011 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri [REDACTED] da potere di [REDACTED]

- Atto di divisione del 07/04/2011 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED]

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 14/06/2011 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS) trascritto il 21/06/2011 ai numeri [REDACTED] da potere di [REDACTED]

- ISCRIZIONE NN. 44247/9571 del 28/10/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/10/2011 numero di repertorio 59710/29173 Notaio Garioni Aldo in Travagliato (BS) [REDACTED] capitale € 140.000,00 totale € 280.000,00 durata 27 anni. Grava su Brescia sezione urbana NCT Foglio 61 particella 54 sub. 11 particella 54 sub 13



- ISCRIZIONE del 28/07/2020 - Registro Particolare 4685 Registro Generale 25904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3292/2020 del 24/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 25/02/2021 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 8164 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6934/2020 del 17/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE NN. 43058/28947 del 20/09/2022 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2022 numero di repertorio 6241 emesso da Ufficio Giudiziario Corte D'appello di [REDACTED] contro [REDACTED], nato a Brescia il 17/04/1964 per 1/1 della piena proprietà. Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.
- TRASCRIZIONE del 30/01/2023 - Registro Particolare 2392 Registro Generale 3478 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11051/2022 del 06/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile .....	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence .....	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	14
4.2	Rispondenza catastale.....	16
4.3	Verifica della titolarità.....	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	19
7.	Analisi estimativa .....	20
8.	Determinazione del valore.....	22
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	24



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

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

**16-11-2022:** ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio con studio in Corleone.

**16-11-2022:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetria catastale.

**16-11-2022:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.

**17-11-2022:** Reperimento presso studio notarile Gregorini dell'atto di donazione e divisioni immobiliare e dell'atto di cessione di quota immobiliare.

**15-12-2022:** sopralluogo presso l'immobile in Brescia in via degli Acciaiuoli 5.

**15-12-2022:** accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

**13-01-2023:** secondo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile oggetto di valutazione.

**19-01-2023:** accesso all'anagrafe comunale di Brescia per verificare lo stato civile, di famiglia e la residenza.

**02-02-2023:** accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Brescia
QUARTIERE	/
VIA	Via degli Acciaiuoli
CIVICO	n. 5

#### Mappa geografica



<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	<b>Residenziale</b>
<b>Tipologia immobiliare</b>	<b>Appartamento al piano primo e secondo mansardato con cantina al piano interrato</b>
<b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	<b>Fabbricato con tre piani fuori terra costruito prima del 1967 e soggetto a ristrutturazione edilizia dal 2010</b>
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	<b>Appartamento al piano primo e secondo mansardato con cantina al piano interrato</b>
<b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	<b>Trattasi di un fabbricato con tre piani fuori terra con cantina al piano interrato a destinazione residenziale edificato prima del 1967 e soggetto a ristrutturazione edilizia dal 2010, situato in zona a tessuto prevalentemente residenziale</b>
<b>Dimensione</b>	<b>Trattasi di una unità immobiliare di medie dimensioni</b>
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	<b>Nel periodo di riferimento (II sem. 2022) il mercato è in una fase di rallentamento caratterizzata da una instabilità dei prezzi e dal ridotto numero di compravendite immobiliari a causa della situazione di instabilità globale</b>
<b>Altro</b>	<b>L'unità immobiliare non risulta divisibile.</b>



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

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

##### Appartamento

L'immobile oggetto di stima è individuato in zona a tessuto prevalentemente nel comune di Brescia. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è costituito da tre piani fuori terra, di cui l'ultimo livello è mansardato.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967, ma ha subito una ristrutturazione edilizia dal 2010 con recupero del sottotetto e rifacimento del tetto.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico n. 5 di via degli Acciaiuoli, immettendo su corte comune.

L'immobile è posto al piano primo con altezza media di circa 295 cm e al secondo mansardato con altezza media di circa 240 cm, con accesso tramite vano scala comune e internamente con vano scala esclusivo.

La pianta dell'alloggio è costituita sostanzialmente da un rettangolo.

##### Piano primo

L'ingresso dell'unità immobiliare avviene tramite il vano scala comune su atrio (m<sup>2</sup> 5,50). A destra rispetto il l'atrio di ingresso si trova il soggiorno (m<sup>2</sup> 30,00), da cui è possibile accedere ad un balcone con affaccio su via degli Acciaiuoli (7,00 m<sup>2</sup>). Di fronte alla porte di ingresso è possibile accedere ad un bagno (m<sup>2</sup> 5,50), mentre a sinistra è presente la cucina (m<sup>2</sup> 15,00) ed una stanza a disposizione (m<sup>2</sup> 15,00).

Nell'atrio è inoltre presente il vano scala interno che permette l'accesso al secondo piano mansardato.

##### Secondo piano mansardato

Al secondo piano mansardato è presente un atrio (m<sup>2</sup> 5,55) che permette l'accesso alle camere della zona notte e ai servizi igienici.

Dall'atrio è possibile accedere alla camera matrimoniale (m<sup>2</sup> 19,30). La camera matrimoniale è collegata direttamente con una cabina armadio (m<sup>2</sup> 9,00) e un bagno esclusivo (m<sup>2</sup> 5,88).

Tramite l'atrio è poi possibile accedere al bagno di piano (m<sup>2</sup> 5,61), ad una camera (m<sup>2</sup> 14,20) e ad una stanza a disposizione (m<sup>2</sup> 12,50). Tramite la stanza a disposizione e la cabina armadio della camera matrimoniale è possibile accedere ad un balcone (m<sup>2</sup> 13,80).

Collegata catastalmente all'appartamento è presente anche una cantina al piano interrato (m<sup>2</sup> 7,20), raggiungibile dal vano scala comune.

Le finiture del fabbricato risalgono alla ristrutturazione edilizia a partire dal 2010 con finiture di buona qualità. La pavimentazione del piano primo è in mattonelle di ceramica, ad eccezione del bagno che è in laminato. Il vano scala in marmo di Botticino, mentre la zona notte è pavimentata con laminato.

I serramenti sono in legno.

L'immobile è alimentato da caldaia a metano, con riscaldamento radiatori in ghisa e metallici.

L'impianto elettrico ha presumibilmente subito una manutenzione generale durante la ristrutturazione edilizia.

##### Confini immobile residenziale

Nord:	Con la corte comune
Est:	Con il mappale 55
Sud:	Con la corte comune
Ovest:	Con il mappale 260



## Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno                     |
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco                     | <input type="checkbox"/> Solo esterno                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo     | Collaboratore  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | 15/12/2022   |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|  | <input type="checkbox"/> <del>Elaborato grafico (atto autorizzativo)</del> |
|  | <input type="checkbox"/> <del>Elaborato grafico (generico)</del>           |

## Criterio di misurazione

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

## Calcolo superfici di proprietà

### Appartamento

Superficie principale m<sup>2</sup> 191,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Sup. commerciale
Balcone piano primo	m <sup>2</sup> 7,00	25 %	m <sup>2</sup> 1,75
Balcone piano secondo	m <sup>2</sup> 13,80	25 %	m <sup>2</sup> 3,45
Sottotetto non abitabile	m <sup>2</sup> 7,20	25 %	m <sup>2</sup> 1,80

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 198,00



## Caratteristiche qualitative

### Livello di piano

Piano primo e secondo mansardato (secondo e terzo fuori terra).

### Ascensore

Presente

Assente

### N. servizi

3

#### Bagno 1 P1

W.C. N. 1

Lavabo N. 1

Vetustà del bagno: 10 anni

#### Bagno 2 P2 mansardato

W.C. N. 1

Lavabo N. 1

Bidet N. 1

Vetustà del bagno: 10 anni

#### Bagno 3 P2 mansardato

W.C. N. 1

Lavabo N. 1

Bidet N. 1

Doccia N. 1

Vetustà del bagno: 10 anni

## Caratteristiche qualitative

### Riscaldamento

Presente

Assente

Alimentazione: metano

Sistema di emissione: radiatori in ghisa e metallici

### Condizionamento

Presente

Assente

### Solare termico

Presente

Assente

### Impianto elettrico

Presente: 10 anni

Assente

### Impianto idraulico

Presente: 10 anni

Assente

### Impianto antifurto

Presente

Assente



<b>Impianto fotovoltaico</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Impianto Geotermico</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Domotica</b>	<input type="checkbox"/> Presente <input checked="" type="checkbox"/> Assente
<b>Manutenzione del Fabbricato</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<b>Manutenzione unità immobiliare</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<b>Classe energetica</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Classe B desunta dall'APE codice identificativo 1702900459113 <input type="checkbox"/> Non richiesta <input type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<b>Luminosità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<b>Panoramicità dell'immobile</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<b>Funzionalità dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo
<b>Finiture dell'immobile</b>	<input type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Massimo



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

Fabbricato costruito in data antecedente il 1967 ed oggetto di ristrutturazione edilizia dal 2010

#### Titoli autorizzativi esaminati

Dopo l'accesso agli atti effettuato nelle date 15/12/2022 e 13/01/2022 di persona presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Brescia ho riscontrato che il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria con PG 42055/86 per opere interne (art. 26 legge 47/85 e smi). Successivamente è stato oggetto di Permesso di costruire oneroso con prot. 42466 del 01/12/2009 per diversa distribuzione interna e recupero sottotetto ai sensi del L.R. 12/2005 con DIA in variante 94383/2012 del 30/10/2012.

**E' inoltre presente in atti comunicazione di fine lavori con allegati, ma non è stata reperita SCIA per agibilità.**

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

Piano delle regole – azioni di piano, tavola V-PR02 Q-1

Tessuto a prevalente destinazione residenziale (art. 81 N.T.A. piano delle regole)

- |   |    |
|---|----|
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica      | No |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | No |

#### Limitazioni urbanistiche

- |  |    |
|--|----|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici   | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali    | No |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | No |



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

X 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:~~



*Manuel Lancini*

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



## 4.2 Rispondenza catastale

Sezione Urbana NCT                      Foglio 61                      Particella 54    Sub. 14  
Cat. A/3                      Classe 5                      Consistenza 8,5 vani    Rendita € 548,74;

**Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento (sub 11 e sub 13) hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.**

Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per immobile

Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

Planimetrie catastali

Data verifica catastale, 28/12/2022



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. B205, 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~~

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

**Durante la valutazione della visura catastale non è inserito il piano S1 (cantina), ma solo i piani 1 e 2. Durante il sopralluogo e la verifica delle planimetrie catastali, è emerso che erroneamente sono stati invertiti i piani primo e piano sottotetto (secondo) ed inoltre la cantina rappresentata non è relativa al subalterno 14 (correttamente identificato nell'elaborato planimetrico e concorde con quanto rappresentato nella pratica edilizia). La corretta rappresentazione catastale della cantina è stata visionata nell'aggiornamento catastale BS0362889 del 23/11/2005, reperita tramite l'applicativo Sister dell'agenzia delle Entrate relativa al subalterno 11.**

**Le spese per l'istanza di allineamento dei riferimenti di piano e della variante catastale possono essere quantificate in circa € 800,00.**



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



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Atti Pubblici

- Successione in morte di [REDACTED] nato il 17/05/1940 a Brescia [REDACTED], deceduto il 05/03/2004 registrata il 19/08/2004 al Numero di repertorio 7/71Ufficio del registro di Brescia, trascritta il 17/08/2005 ai numeri 46078/27643 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 21/04/2011 ai numeri 16806/10265 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nato il 17/05/1940 a Brescia [REDACTED], da parte degli eredi [REDACTED], nascente da atto Notaio Gregorini Graziella sede Edolo (BS) del 07/04/2011.
- Atto di divisione del 01/08/2007 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Iannasso Francesco Saverio con sede in Brescia, trascritto il 08/08/2007 ai numeri [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED]
- Atto di donazione accettata del 07/04/2011 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri [REDACTED] da potere di [REDACTED]
- Atto di divisione del 07/04/2011 numero di repertorio [REDACTED] Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS), trascritto il 21/04/2011 ai numeri [REDACTED] da comproprietà con [REDACTED]
- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 14/06/2011 numero di repertorio 114395/34389 Notaio Gregorini Graziella con sede in Edolo (BS) trascritto il 21/06/2011 ai numeri 26455/16230 da potere di [REDACTED].

Sub. 14 : Piena proprietà sig. [REDACTED]

**Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento (sub 11 e sub 13) hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.**

Con la proprietà esclusiva è espressamente compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

#### Condizioni limitanti

L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e le istanze di pignoramento sopra citate.

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal figlio.  
E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, ufficio territoriale di Brescia 1, in data 16-11-2022.  
L'agenzia delle entrate di Brescia, ufficio territoriale di Brescia 1, ha risposto in data 21-11-2022, comunicando l'assenza di contratti d'affitto.



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

Non si segnalano vincoli, oneri e formalità a carico di un possibile acquirente.

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

Sull'intera proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 44247/9571 del 28/10/2011 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/10/2011 numero di repertorio 59710/29173 Notaio Garioni Aldo in Travagliato (BS) a favore di [REDACTED] nato il 17/04/1964 a Brescia [REDACTED] capitale € 140.000,00 totale € 280.000,00 durata 27 anni. Grava su Brescia sezione urbana NCT Foglio 61 particella 54 sub. 11 particella 54 sub 13
- ISCRIZIONE del 28/07/2020 - Registro Particolare 4685 Registro Generale 25904 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3292/2020 del 24/07/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 25/02/2021 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 8164 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 6934/2020 del 17/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE NN. 43058/28947 del 20/09/2022 nascente da nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/07/2022 numero di repertorio 6241 emesso da Ufficio Giudiziario Corte D'appello di Brescia a favore di [REDACTED], nato a Brescia il 17/04/1964 per 1/1 della piena proprietà. Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito variazione catastale e attualmente sono identificati al foglio 61 particella 54 sub. 14.
- TRASCRIZIONE del 30/01/2023 - Registro Particolare 2392 Registro Generale 3478 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11051/2022 del 06/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

### Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative:

- La superficie è stata dedotta dalla planimetria catastale.

### Condizioni limitative

- Non si sono rilevate condizioni limitative.



### 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.

Dal momento che trattandosi di appartamento al piano primo e secondo mansardato oltre a cantina al piano interrato non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto

MCA con nr. \_\_\_\_\_ 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

**x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**

Finanziario No

Dei costi No



## 8. Determinazione del valore

### Valutazione del bene oggetto di stima

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracitate e assunti i valori per il comune di Brescia zona D1, contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile come sopra descritte, la localizzazione nella zona, considerato che in base ai dati reperiti dal sottoscritto, l'immobile in oggetto è ascrivibile alla tipologia di abitazione di tipo economico in stato conservativo "normale" con valori compresi tra i 1.300 €/mq (minimo) ed i 1.600 €/mq (massimo).

Assumendo il valore di 1.600 €/mq, in ragione delle finiture e dello di conservazione discreto, considerata la superficie commerciale complessiva come calcolata in precedenza pari a mq 198,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

$$198,00 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = 316.800,00 \text{ €}$$

**€ 316.800,00** (trecentosedicimilaottocento/00)

Più probabile valore di mercato

Il più probabile **valore in libero mercato**, detratti i costi per regolarizzazione catastale compresi gli oneri professionali, viene di fatto quantificato in **€ 316.000,00** (diconsi Euro **trecentosedicimila/00**).

**Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%.**



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Ing. Manuel Lancini, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. B205

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: 07/02/2023

