



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

# 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

1

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. OMISSIS**

## Anagrafica

**Giudice Delegato:** Dr.ssa Liana Zaccara

**Creditore procedente** **OMISSIS**

**Rappresentato dall'Avvocato** **OMISSIS**

**Debitore Esecutati** **OMISSIS**  
**OMISSIS**  
**OMISSIS**

*Albo dei Geometri della Provincia di Brescia n° 1638  
Via Rocca d'Anfo n° 7 – 25128 Brescia (Bs) Italy – Tel. 030-3702488  
Indirizzi e-mail: armido.bellotti@gmail.com  
armido.bellotti@geopec.it*



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

Esperto Incaricato

**OMISSIS**

2

L'esperto :

**OMISSIS**

**Date**

Nomina dell'esperto:	28/02/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	07/03/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione:	17/11/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	23/01/2024

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 01** Immobile in Comune di **OMISSIS**

Descrizione sintetica: trattasi di **OMISSIS**

Ubicazione: Comune **OMISSIS**

Identificativi catastali:

**OMISSIS**



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

Quota di proprietà: **OMISSIS**

3

Divisibilità dell'immobile: L'immobile non risulta convenientemente divisibile.

**Più probabile Valore in Libero Mercato**

**OMISSIS**

**Più probabile valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta)**

**OMISSIS**

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.**

Gli immobili risultano costituiti da un **OMISSIS**. L'immobile risulta ubicato nella zona semiperiferica

**OMISSIS**

La posizione ove risulta ubicato l'immobile è collocata come detto nella **OMISSIS**

In relazione a quanto sopra esposto si ritiene che gli immobili in oggetto, vista la loro conformazione tecnico strutturale e la modesta appetibilità in relazione alla tipologia di fabbricato, considerando soprattutto l'ubicazione ed appunto la sua attuale condizione, **godano di uno scarso indice in merito alla commerciabilità sull'attuale mercato immobiliare della zona, considerando infatti l'offerta sul mercato di beni simili in vendita forzata, e tenendo conto che anche in quest'ultimo anno il mercato immobiliare stia risentendo dell'ormai consolidato sensibile rallentamento.**



**Adit 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 dal proprietario  No  Si  
Spese condominiali arretrate  No  Si  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

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

**Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

Sugli immobili in oggetto sino al 16/11/2023 sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :



**Indice**

<b>1.</b>	<b>Inquadramento dell’Immobile .....</b>	<b>.....</b>
<b>2.</b>	<b>Descrizione dell’Unità Immobiliare oggetto di Valutazione.....</b>	<b>.....</b>
<b>3.</b>	<b>Audit Documentale e Due Diligence.....</b>	<b>.....</b>
<b>3.1</b>	<b>Legittimità Edilizia - Urbanistica.....</b>	<b>.....</b>
<b>3.2</b>	<b>Rispondenza Catastale .....</b>	<b>.....</b>
<b>3.3</b>	<b>Verifica della Titolarità .....</b>	<b>.....</b>
<b>4.</b>	<b>Formalità, Vincoli, Oneri a carico dell’Acquirente .....</b>	<b>.....</b>
<b>5.</b>	<b>Formalità, Vincoli, Oneri non opponibili all’Acquirente .....</b>	<b>.....</b>
<b>6.</b>	<b>Fasi - accertamenti e date delle indagini .....</b>	<b>.....</b>
<b>7.</b>	<b>Analisi estimativa .....</b>	<b>.....</b>
<b>8.</b>	<b>Riepilogo dei valori di stima .....</b>	<b>.....</b>
<b>9.</b>	<b>Dichiarazione di rispondenza .....</b>	<b>.....</b>
<b>10.</b>	<b>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....</b>	<b>.....</b>
<b>11.</b>	<b>Bibliografia .....</b>	<b>.....</b>



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

**1. Inquadramento dell'immobile**

6

**LOTTO NR. 01**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Provincia: **BRESCIA**  
Comune: **OMISSIS**  
Frazione: -----  
Località: -----  
Quartiere: -----  
Via/Piazza: **OMISSIS**  
Civico n.: **OMISSIS**

**Zona**

- Urbana**                                     Centrale  
 **Semiperiferica**  
 Periferica  
 Extra urbana                                     Agricola  
 Industriale  
 Artigianale  
 Residenziale

**Mappa geografica**

Fonte delle informazioni cartografiche : **GOOGLE MAPS**



## OMISSIS

### 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



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

### **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte
- 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: Laboratorio artigianale

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

	<i>Descrizione sintetica</i>
Struttura in elevazione	: muratura
Solai	: laterocemento
Copertura	: a padiglione
Murature perimetrali	: laterizio
Coibentazioni/Isolamenti	: non accertate
Divisori tra unità	: laterizio
Infissi esterni	: legno
Infissi interni	: legno
Pavimenti e rivestimenti	: Ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: tradizionale
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: assente
Altri impianti	: -
Allaccio fognatura	: non accertato
Fonti rinnovabili	: non accertate
Finiture esterne	: nessuna
N. totale piani	: 2 fuori terra





## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

:

- 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



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

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

**LOTTO NR. 1**

10

**DATO IMMOBILIARE**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito**

Gli immobili in oggetto risultano costituiti da un **OMISSIS**

La posizione ove risulta ubicato l'immobile è collocata come detto nella parte Nord-Ovest del paese e l'accesso agli immobili avviene direttamente dalla Via **OMISSIS** mediante un passaggio esterno comune e da una scala interna sempre comune.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un **OMISSIS** ove il fabbricato, nel suo intero, si colloca come detto su un'area appartenente al tessuto della zona **OMISSIS** e a breve distanza delle principali infrastrutture e servizi presenti sul territorio. Il Lotto **OMISSIS** L'oggetto di stima è appunto un **OMISSIS** distribuito su di un unico piano abitabile (Piano Primo). L'appartamento risulta composto da un comodo ingresso, un'ampia sala-soggiorno dotato di balcone esterno con adiacente spaziosa cucina, bagno con disimpegno, camera matrimoniale e seconda ampia camera. Completa gli immobili un Box Auto esterno al piano terra. Il fabbricato principale cui fanno parte gli immobili in questione mostra dall'esterno una discreta manutenzione ordinaria che ne afferma un accettabile stato di conservazione così come l'interno dei locali che malgrado la vetustà ed il periodo di costruzione a seguito di una precisa manutenzione nel tempo sia per quanto concerne i serramenti, i pavimenti e gli impianti ne determina un accettabile stato conservativo.



### Identificazione catastale

Comune Censuario

**OMISSIS**

Tipologia Catasto

Terreni

•  **Fabbricati**

Identificativo

Sezione NCT

Foglio **OMISSIS 4**

Particella **OMISSIS**

Particella **OMISSIS**

### Confini

Indicare i confini catastali

Nord – **ALTRA PROPRIETA'**

Sud – **ALTRA PROPRIETA'**

Est – **OMISSIS**

Ovest – **ALTRA PROPRIETA'**

### Consistenza

Rilievo:

**Interno ed esterno**

Solo esterno

**Diretto in loco**

Collaboratore: NO

Desunto graficamente da:

**Planimetria catastale**

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

**28/10/2023**

### Criterio di misurazione

**SEL- Superficie Esterna Lorda**

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta



**Calcolo superfici di proprietà**

<b>Superficie principale circa</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>97,00</b>	
Superfici secondarie			<b>Indice mercantile</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Balcone</b>	m <sup>2</sup>	<b>2,00</b>	<b>20 %</b>
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup>	____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiati	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 checked="" type="checkbox"/> <b>Autorimessa (box)</b>	m <sup>2</sup>	<b>13,00</b>	<b>50 %</b>
<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 type="checkbox"/> Area esclusiva	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 circa** **m<sup>2</sup> 112,00**



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

### Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di stima è un **OMISSIS**

### **Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano: **OMISSIS**

Ascensore

- Presente
- Assente**
- Vetustà dell'ascensore (anni)

### N. 1 servizi:

- W.c**
- Lavabo**
- Bidet**
- Doccia**
- Doccia con idromassaggio
  
- Vasca
- Vasca con doccia
  
- Vasca con idromassaggio
  
- Scaldabagno elettrico
  
- Vetustà del bagno: Anni

### Servizio

- W.c
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
  
- Vasca
- Vasca con doccia
  
- Vasca con idromassaggio
  
- Scaldabagno elettrico
  
- Vetustà del bagno:



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

### Impianti in dotazione

#### Riscaldamento

**Presente**

Vetustà (anni):

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 :

Assente

Se presente indicare se

Totale

**Parziale**

Vetustà anni :

Solare termico (produzione acqua calda)

Presente:

Vetustà (anni):

**Assente**

Elettrico

**Presente**

Vetustà (anni):

Assente

Idraulico

**Presente**

Vetustà (anni):

Assente



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

- 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'ACE  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.



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

<b>Inquinamento</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Atmosferico</b>	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> Ambientale	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Assente</b>
		<input type="checkbox"/> Presente	
<b>Esposizione prevalente dell'immobile</b>		<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b>	
		<input type="checkbox"/> Massimo	
<b>Luminosità dell'immobile</b>		<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b>	
		<input type="checkbox"/> Massimo	
<b>Panoramicità dell'immobile</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Minimo</b>	
		<input type="checkbox"/> Medio	
		<input type="checkbox"/> Massimo	
<b>Funzionalità dell'immobile</b>		<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Medio</b>	
		<input type="checkbox"/> Massimo	
<b>Finiture dell'immobile</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Minimo</b>	
		<input type="checkbox"/> Medio	
		<input type="checkbox"/> Massimo	





**3. Audit Documentale e Due Diligence**

**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

**LOTTO NR. 1**

**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**  
 Permesso di Costruire  
 Denuncia Inizio Attività  
 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)  
 CILA  
 Pratiche in sanatoria  
 Condonò edilizio  
 Certificato Agibilità     **OMISSIS**

Assente:

Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata:    **OMISSIS**

**OMISSIS**

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa):    **25/10/2023**



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

18

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: PGT

- Vigente  
 Adottato

Convenzione Urbanistica

- No  
 Si

Cessioni diritti edificatori

- No  
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto

### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici

- No  
 Si se Si quali

Vincoli ambientali

- No  
 Si se Si quali

Vincoli paesaggistici

- No  
 Si se Si quali

### **Altro**



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

19

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al N. **3934**, in qualità di **Esperto Valutatore** incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa rispetto agli **Elaborati Grafici rappresentativi depositati presso gli Uffici preposti**.

**In particolare lo stato dei luoghi non risulta perfettamente conforme al progetto approvato stante la lieve ma diversa distribuzione di tramezzatura interna con determinazione di diminuzione della superficie del soggiorno e susseguente ampliamento della camera e del vano disimpegno notte.**

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

**No SI DEVE PROVVEDERE ALLA DEMOLIZIONE**

Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

**COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE**

**1) Spese Tecniche per ripristino con Permesso di Costruire**

**in Sanatori.**

**OMISSIS**

**2) Sanzione Amministrativa per Sanatoria (min. € 516,00)**

**OMISSIS**

**TOTALE COSTI**

**(oltre I.v.a. e accessori di Legge)**

**OMISSIS**



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

### 3.2 Rispondenza catastale

20

**LOTTO NR. 1**

Immobile viene identificato in mappa al **OMISSIS**

### **OMISSIS**

Documentazione visionata  Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio  
 **Da siti web: [hiip://sister.agenziaentrate.gov.it/](http://sister.agenziaentrate.gov.it/) per visure catastali**

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 **26/10/2023**



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **Geom. Bellini Ivano**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al **N. 3934**, 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: Diversa distribuzione Interna dell'abitazione, già descritta al paragrafo Legittimità Urbanistica.**

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

**- Variazione Planimetrica che determina un Costo di € 350,00 comprensivo di diritti.**



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

### 3.3 Verifica della titolarità

**LOTTO NR. 1**

Inquadramento della titolarità

**OMISSIS**

Titolo di provenienza

**OMISSIS**

Quota di proprietà

**Intera: (1/1)**

Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

No

Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà

No

Si: se Si indicare nominativo:

*Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita*



## *Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

### Condizioni limitanti

- Servitù  Non sono presenti servitù  
 Sono presenti servitù  
 da titolo:  
 apparenti:
- Vincoli  No  
 Si se Si quali
- Oneri  No  
 Si :
- Pesi  No  
 Si se Si quali
- Gravami  No  
 Si se Si quali

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

**Libero**

Occupato

- Tipo di contratto :  €/anno  
 Rata:  
 Durata in  
 Scadenza contratto:  
 Estremi registrazione: Ufficio Territoriale di  
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato  
 Si  
 No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

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

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

24

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

Sugli immobili in oggetto sino al **OMISSIS** sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli :

**OMISSIS**





*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

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

**OMISSIS**



## **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**

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

**Condizioni limitative**

Nessuna condizione limitativa in particolare.

**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 l'analisi estimativa)

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

Metodo del confronto

**MCA con nr. 3 immobili 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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi



*Bellotti Geom. Armido*

Accreditato presso il Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8

---

**8. Riepilogo dei valori di stima**

28

**LOTTO NR. 1**

Ubicazione: Comune **OMISSIS**

**OMISSIS**

**Più probabile Valore in Libero Mercato**

**OMISSIS**

**Più probabile valore di Mercato in Condizioni di Vendita Forzata (Valore Base d'Asta)**

**OMISSIS**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'eventuale incidenza dei beni comuni non censibili e i due subalterni non si ritiene possano essere venduti singolarmente.



**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, **OMISSIS**, iscritto **OMISSIS**, 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 all'esterno.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*firma*

**OMISSIS**

Data rapporto di valutazione: **17/11/2023**

---



**10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I) ;
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II) ;
3. Elaborati fotografici degli esterni e interni ;
4. Visure Catastali e Planimetrie ;
5. Visure Ipotecarie ;
6. Documenti Legittimità Urbanistica ;
7. OMISSIS

**11. Bibliografia**

- IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Pubblicazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia