

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI RESIDENZIALI \_ Rev.12/2013

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 369/2020

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

Giudice delegato:

**Ill.mo Presidente dott.sa Simonetta Bruno**\_\_\_\_\_

### Anagrafica

Creditore procedente:

RED SEA SPV S.R.L.  
Con sede a Conegliano (TV)  
Via V. Alfieri n.1  
P.Iva 04938320266  
C.f. 04938320266

Rappresentato dall'Avvocato

Sig.---  
In qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE  
Residente in ---  
Via ---  
C.f. --

AVV. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Esecutato:

Sig. OMISSIS\_\_\_\_\_ In  
qualità di PROPRIETARIO Residente in  
Seniga (BS) - 25020  
Via Indipendenza n. 18 (alias 20/a).  
C.f.: OMISSIS),

Sig. \_\_\_\_\_  
In qualità di ---  
Residente in ---  
Via ---  
C.f. ---

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

Esperto incaricato

**DOCT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO**  
Via: S. Martino, 10 – 25014 Castenedolo (BS)  
CF: DLL VLR 73H10 B157W  
Tel: 030/2732409  
Fax: -  
Mail: studio\_dellaglio@libero.it  
Pec: dellaglio.valerio @archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. Di Brescia nr. 2357  
Iscritto all'Albo dei CTU n.883 del Tribunale di Brescia

Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto :	15/09/2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	01/10/2020
Interpello di proroga 60gg:	22/02/2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	26/03/2021 – ore 9:00 (rinviata x interpello 60gg)
Data della consegna del rapporto di valutazione :	21 /04/2021

## **Identificazione dei lotti**

### LOTTO NR. UNICO

Descrizione sintetica:

Ubicazione: **Seniga (BS) – Via Indipendenza n.18 (alias 20/a)**

Identificativi catastali **sez: NCT – fg.12 – mapp. 150 sub.2  
sez: NCT – fg.12 – mapp. 150 sub.4  
sez: NCT – fg.12 – mapp. 150 sub.5**

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile NO

**Più probabile valore in libero mercato USUFRUTTO: € 124'799,73**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 90'754,36

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Pro: ampia metratura edificio singolo.

Contro: Zona periferica Rurale

## **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

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

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 \_\_\_\_\_

### **Indice**

1.	Inquadramento dell'immobile .....	5
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	9
3.	Audit documentale e Due Diligence .....	14
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica .....	14
3.2	Rispondenza catastale .....	17
3.3	Verifica della titolarità .....	19
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	21
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....	22
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....	23
7.	Analisi estimativa.....	24
8.	Riepilogo dei valori di stima .....	26
1.	Dichiarazione di rispondenza.....	27
2.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	28

## 1. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Seniga
- Frazione: -
- Località: -
- Quartiere: -
- Via/Piazza: Via Indipendenza
- Civico n.: 18 (alias 20/a)

#### Zona

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

#### Mappa geografica



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale<sup>4</sup>
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario<sup>5</sup>
- Sportiva
- Agricolo

**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo<sup>7</sup>
- ristrutturato<sup>8</sup>
- seminuovo<sup>9</sup>
- usato<sup>10</sup>
- rudere<sup>11</sup>

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

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft<sup>14</sup>)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- piscina comune

## Caratteristiche generali dell'immobile

### Descrizione sintetica

- Struttura in elevazione : Laterizio - CA
- Solai : Legno
- Copertura : Tegole
- Murature perimetrali : Laterizio
- Coibentazioni/Isolamenti : -
- Divisori tra unità : Laterizio
- Infissi esterni : Legno
- Infissi interni : Legno
- Pavimenti e rivestimenti : Ceramica
- Impianto riscaldamento : Caldaia Gas Autonomo a Radiatori
- Impianto sanitario : Gas Autonomo
- Impianto gas : Si
- Impianto elettrico : Si
- Impianto climatizzazione (raffrescamento) : No
- Altri impianti : -
- Allaccio fognatura : Si
- Fonti rinnovabili : No
- Finiture esterne : Intonaco tinteggiato / cls
- N. totale piani : 3 (PT-P1-P2)
- Altro : Barchessa, fienile, corte esclusiva.

### 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<sup>18</sup>
- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>19</sup>
- Oligopolio<sup>20</sup>
- Monopolio<sup>21</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>22</sup>

---

**Filtering**

Assente

Up

Down

**Fase del mercato immobiliare**

Recupero<sup>25</sup>

Espansione<sup>26</sup>

Contrazione<sup>27</sup>

Recessione<sup>28</sup>

**Altro**



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

### DATO IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto di stima è composto da una unità residenziale e pertinenze affacciate su via pubblica e corte comune. E' disposto su n.3 piani fuori terra. L'accesso da via Indipendenza n.18 (alias 20/a) avviene da ingresso pedonale pubblica via e transitando poi su corte comune privata. Vi è di pertinenza edificio rustico composta da barchessa e fienile. L'area di pertinenza è aperta.

#### Identificazione catastale<sup>31</sup>

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | Seniga (BS)   |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni<br><input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati  |
| <input type="checkbox"/> Identificativo    | <input type="checkbox"/> Sezione NCT<br><input type="checkbox"/> FG 12<br><input type="checkbox"/> Particella mapp. 150<br><input type="checkbox"/> Subalterno 2,4,5. |

#### Confini

- Indicare i confini catastali
- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Via Indipendenza |
| <input type="checkbox"/> Est   | Corte comune     |
| <input type="checkbox"/> Sud   | A.U.I.U.         |
| <input type="checkbox"/> Ovest | A.U.I.U.         |

#### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                  | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno<br><input type="checkbox"/> Solo esterno  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco          | Collaboratore  |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                | 20/10/2020   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale<br><input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)<br><input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

**Critério di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale m<sup>2</sup> 168,69

## Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m <sup>2</sup> <u>6,00</u>	<u>25</u> %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta <sup>36</sup>	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda <sup>37</sup>	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Taverna <sup>38</sup>	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Cantina <sup>39</sup>	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero <sup>40</sup>	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Portico	m <sup>2</sup> <u>23,57</u>	<u>50</u> %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m <sup>2</sup> <u>21,52</u>	<u>10</u> %
<input type="checkbox"/> Area condominiale <sup>41</sup> scoperta	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m <sup>2</sup> _____	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> RUSTICO	m <sup>2</sup> <u>112,40</u>	<u>25</u> %

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 212,23



**NB: il rustico ha subito un crollo e quindi ne viene valutata la potenziale superficie considerandola 1/4 del valore commerciale.**

**Caratteristiche qualitative**

L'immobile oggetto di indagine è singolo costituito da n.1 unità residenziali e edificio rustico, in comune: area pertinenziale di passaggio e corte comune.

## Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano<sup>43</sup>

PIANI Terra, primo, secondo \_\_\_

Ascensore<sup>44</sup>

Presente

X Assente

Vetustà dell'ascensore (anni) \_\_\_\_\_

X N. servizi<sup>45</sup>

1 \_\_\_\_\_

X W.c.

X Lavabo

X Bidet

X Doccia

Doccia con idromassaggio

Vasca

Vasca con doccia

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 17-

## Impianti in dotazione

X Riscaldamento

X Presente : Vetustà (anni) 17-

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

X metano

gas propano liquido

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti

X radiatori

pavimento/soffitto

aria

altro

Condizionamento

Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

X Assente

- Se presente indicare se
- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_
- Solare termico (produzione acqua calda)
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Elettrico
- Presente : Vetustà (anni) 17-
- Assente
- Idraulico
- Presente : Vetustà (anni) 17-
- Assente
- Antifurto
- Presente : Vetustà (anni) recente
- Assente
- Pannelli solari (fotovoltaico)
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Impianto geotermico
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Domotica
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
- Assente
- Manutenzione fabbricato**<sup>46</sup>
- Minimo<sup>47</sup>
- Medio<sup>48</sup>
- Massimo<sup>49</sup>
- Manutenzione unità immobiliare**<sup>50</sup>
- Minimo<sup>51</sup>
- Medio<sup>52</sup>
- Massimo <sup>53</sup>
- 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.
- Inquinamento**
- Atmosferico  Assente
- Presente

- 
- |                          |  |                          |                       |                          |                     |
|--------------------------|--|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                 | Acustico                 | X Assente             | <input type="checkbox"/> | Presente            |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                 | Elettromagnetico         | X Assente             | <input type="checkbox"/> | Presente            |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>                                 | Ambientale               | X Assente             | <input type="checkbox"/> | Presente            |
| <input type="checkbox"/> | <b>Esposizione prevalente dell'immobile<sup>54</sup></b> | <input type="checkbox"/> | Minimo <sup>55</sup>  | X                        | Medio <sup>56</sup> |
| <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | Massimo <sup>57</sup> |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | <b>Luminosità dell'immobile<sup>58</sup></b>             | <input type="checkbox"/> | Minimo <sup>59</sup>  | X                        | Medio <sup>60</sup> |
| <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | Massimo <sup>61</sup> |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | <b>Panoramicità dell'immobile<sup>62</sup></b>           | <input type="checkbox"/> | Minimo <sup>63</sup>  | X                        | Medio <sup>64</sup> |
| <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | Massimo <sup>65</sup> |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | <b>Funzionalità dell'immobile<sup>66</sup></b>           | <input type="checkbox"/> | Minimo <sup>67</sup>  | X                        | Medio <sup>68</sup> |
| <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | Massimo <sup>69</sup> |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | <b>Finiture dell'immobile<sup>70</sup></b>               | <input type="checkbox"/> | Minimo <sup>71</sup>  | X                        | Medio <sup>72</sup> |
| <input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> | Massimo <sup>73</sup> |                          |                     |
| <input type="checkbox"/> | <b>Altro</b>   |                          |                       |                          |                     |

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :

Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

##### Titoli autorizzativi esaminati

Licenza o Concessione Edilizia:

Permesso di Costruire

Denuncia Inizio Attività (DIA)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

Certificato Agibilità

Presente : P.E. 08/2004

Assente

Motivo assenza :

Indicare la documentazione visionata:

• SCIA P.E. 08/2004 del 27/12/2004 :

- Adeguamento igienico sanitario con la realizzazione di bagno al piano primo conforme alla vigente normativa;
- Adeguamento dell'impiantistica termico idrico elettrica in conformità alla Legge 46/90,
- Realizzazione di nuovi serramenti esterni con vetro termoisolato e nuove griglie in legno .
- Verifica delle opere di lattoneria;
- Allaccio alla fognatura esistente;
- Nuove nicchie per i vani contatori
- Tinteggiatura esterna con colorazioni indicate dall'Ufficio tecnico Comunale

• DIA prot. 712 del 27/02/2004;

- Dichiarazione fine Lavori prot. 3205 del 16/09/2004;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Edilizia Privata Comune di Seniga

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)

06/03/2020

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

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**

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LONATO D/G ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Difformità opere interne :

- -

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

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

**Note**



## 3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Foglio \_\_12\_\_ Sezione \_\_NCT\_\_ particella \_\_150

X Sub. \_2\_ categoria \_C/7\_ classe \_\_U\_\_ consistenza \_\_61 mq\_\_ Rendita € \_22,05\_  
X Sub. \_4\_ categoria \_A/4\_ classe \_\_3\_\_ consistenza \_\_7 vani\_\_ Rendita € \_220,53\_  
X Sub. \_5\_ categoria \_C/7\_ classe \_\_U\_\_ consistenza \_\_19 mq\_\_ Rendita € \_6,87\_

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 (gg/mm/aa)

28 / 10 / 2020

---

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto DOTT. ARCH. VALERIO DELLAGLIO, iscritto all'Albo/Ordine DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA nr.2357, 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:

.

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

**Note**

### 3.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 10/08/2020, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato OMISSIS, coniugato in regime di separazione dei beni, gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/07/2006, Notaio Adriano Baratteri di Martinengo, rep. 34920 trascritto il 03/08/2006 ai nn. 44443/26510 da potere di

- Alla società venditrice DUE ELLE s.r.l. gli immobili ex p.lle 150/1-2 erano pervenute per acquisto fattone con atto del 07/08/2003, Notaio Roberto Antonioli di Cremona, rep. 43093 trascritto il 11/08/2003 ai nn.

- Ai venditori gli immobili, già f.g. l p.lle graffate 1299-1941, erano pervenuti:

- in ragione di 2/3 per successione in morte di

N.B. L'accettazione tacita dell'eredità in morte di

- in ragione di 1/3 per successione in morte

codice fiscale \_\_\_\_\_ giusta dichiarazione di successione  
il \_\_\_\_\_  
non risulta trascritta.

Quota di proprietà

Intera [1/1] **INTERA PROPRIETA'**

Parte: OMISSIS [1/1]

Usufrutto

No

Si se Si indicare il nominativo: \_\_\_

Nuda proprietà

No

Si se Si indicare il nominativo:

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

**Condizioni limitanti**

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

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

Libero

-

Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto: Locazione

€/anno:

Rata :

Durata in anni:

Scadenza contratto:

Estremi registrazione:

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

Si

No se No perché - prezzo inferiore

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

---

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

Nessuna

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

L'immobile oggetto di stima è libero da formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Brescia:

- **ISCRIZIONE NN. 44444/10282 del 03/08/2006** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 14/07/2006, Notaio Adriano Baratteri di Martinengo, rep. 34921

A favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. con sede in Bergamo codice fiscale 00218400166 (Domicilio ipotecario eletto Bergamo - largo Porta Nuova n. 2)

Contro OMISSIS, nato in India il 20/08/1980 codice fiscale OMISSIS  
capitale euro 110.000,00 - ipoteca euro 220.000,00 durata anni 30

- **TRASCRIZIONE NN. 8069/5478 del 05/03/2012** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 18/01/2012

A favore di LA SOCIETÀ' DI GESTIONE DEL CREDITO BP s.p.a. con sede in Lodi codice fiscale 01868261205 Contro OMISSIS, nato in India il 20/08/1980 codice fiscale OMISSIS

- **TRASCRIZIONE NN. 28508/18402 del 07/08/2020** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia in data 04/08/2020, rep. 4657

A favore di RED SEA SPV s.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04938320266  
Contro OMISSIS, nato in India il 20/08/1980 codice fiscale OMISSIS.

---

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

Iter Peritale:

- 15/09/2020 – Nomina del sottoscritto CTU;
- 01/10/2020 – Conferimento di incarico del sottoscritto CTU;
- 20/10/2020 – Sopralluogo per esecuzione di rito;
- 11/01/2021 – Comune di Seniga richiesta accesso atti;
- 22/02/2021 – Interpello di proroga di 60gg;
- 23/03/2021 – Comune di Seniga invio telematico atti;

## 4. 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 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

Nessuna

## Condizioni limitative

Nessuna

## 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)

## 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

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## 5. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Foglio 12 Sezione NCT particella 150

X Sub. 2 categoria C/7 classe U consistenza 61 mq Rendita € 22,05  
X Sub. 4 categoria A/4 classe 3 consistenza 7 vani Rendita € 220,53  
X Sub. 5 categoria C/7 classe U consistenza 19 mq Rendita € 6,87

Il più probabile **valore in libero mercato dell'INTERA PROPRIETA'** viene di fatto quantificato in € **124'799,73** diconsì Euro **CENTOVENTIQUATTROMILASETTECENTONOVANTANOVE/23** (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **90'754,36** diconsì Euro **NOVANTAMILASETTECENTOCINQUANTOQUATTRO/36** (vedasi analisi estimativa allegato II)

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 6. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: dott. Arch. Valerio Dellaglio\_  
Iscritto all'Ordine/Albo: degli Architetti della Provincia di Brescia n.2357

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 ne 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: 21/04/2021

---

## **7. 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
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Estratti strumenti Urbanistici
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche per immobile
9. Ispezioni telematiche
10. Autorizzazioni Edilizia/Urbanistica

*(Dott. Arch. Valerio Dellaglio: Iscritto Ordine Architetti prov. Brescia n. 2357; Esperto in Acustica Ambientale abilitato con D.R. Regione Lombardia; Certificatore Energetico n. 2088 CENED); C.T.U. Tribunale di Brescia n.883*

## 1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)

Il valore commerciale di vendita è il valore che concettualmente "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". Ciò premesso, occorre considerare che la formulazione del parere di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, per giungere alla determinazione finale del valore del bene.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza. La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

- Agenzia Del Territorio Anno 2020 - Semestre 2°: Seniga, Centrale – abitazioni civili - stato conservativo normale: min. € 800,00 - max. € 1.100,00;
- Valori tratti dal Borsino Immobiliare del 2° trimestre 2021 : Seniga, Periferica – abitazioni civili - stato conservativo normale: med. € 892,0;
- Indagine presso Agenzie immobiliari: Seniga, Periferica, abitazioni civili, stato conservativo normale: min. € 900,00 - max. € 1'200,00;

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. L'adattamento avviene attraverso dei coefficienti che la scienza estimativa ha nel tempo individuato sulla base di una serie di dati acquisiti. Occorre precisare che questi non vanno sommati bensì moltiplicati tra loro per arrivare a un coefficiente globale da applicare al parametro (€/mq o €/mc) preso come base per la valutazione.

(Dott. Arch. Valerio Dellaglio: Iscritto Ordine Architetti prov. Brescia n. 2357; Esperto in Acustica Ambientale abilitato con D.R. Regione Lombardia; Certificatore Energetico n. 2088 CENED); C.T.U. Tribunale di Brescia n.883

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applica degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

- Ubicazione:	■	-
- Tipologia:	■	-
■ Tipici dei luoghi:		0,80
- Caratteristiche estrinseche:	■	-
■ Mancanza di servizi		0,95
- Caratteristiche intrinseche:	■	-
- Dotazioni:	■	-
- Tipologia commerciabilità:	■	-
■ Superiore ai 180 mq		0,80

---

**Totale indice moltiplicativo** **0,61**

Pertanto:

$$\begin{aligned}
 & ((800,00 \text{ €} + 1'100,00 \text{ €}) / 2) + [892,00 \text{ €}] + ((900,00 \text{ €} + 1'200,00 \text{ €}) / 2) / 3 \times 0,61 = \\
 & = (950,00 \text{ €} + 892,00 \text{ €} + 1'050,00) / 3 \times 0,61 = 964,00 \times 0,61 = \text{€}/\text{mq} 588,04.
 \end{aligned}$$

In relazione alle superfici reali dei fabbricati ed ai coefficienti di parametrizzazione per pertinenze ed accessori, risulta pertanto il quadro estimativo di cui alla tabella che segue:

<i>Definizione</i>	<i>Sup. Commerciale in mq</i>
Immobile	212,23
<b>TOT.</b>	<b>212,23</b>

Valore presunto = 212,23 mq x € 588,04 = **€ 124'799,73**

*(Dott. Arch. Valerio Dellaglio: Iscritto Ordine Architetti prov. Brescia n. 2357; Esperto in Acustica Ambientale abilitato con D.R. Regione Lombardia; Certificatore Energetico n. 2088 CENED); C.T.U. Tribunale di Brescia n.883*

Alla proprietà immobiliare, intestata per quota 1/1 dell'intera proprietà al sig. OMISSIS, immobile sito nel Comune di Seniga (BS), via Indipendenza n.18 (NCT Comune di Seniga, sez. NCT , foglio 12 , mapp. 150, sub 2,4,5), può quindi essere attribuito un valore di mercato pari a:

Valore INTERA proprietà oggetto dell'esecuzione = **€ 124'799,73**

### CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

Alla proprietà immobiliare, intestata per quota 1/1 dell'intera proprietà al sig. OMISSIS, immobile sito nel Comune di Seniga (BS), via Indipendenza n.18 (NCT Comune di Seniga, sez. NCT , foglio 12 , mapp. 150, sub 2,4,5), può quindi essere attribuito un valore pari a: **€ 124'799,73.**

Castenedolo, li 19 Aprile 2021

Dott. Arch. Valerio Dellaglio



Stampa: ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PANTOFALDI MESAGGI  
CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI BRESCIA

Dott.  
Valerio DELLAGLIO  
ARCHITETTO

SEZIONE A n. 2357

(Dott. Arch. Valerio Dellaglio: Iscritto Ordine Architetti prov. Brescia n. 2357; Esperto in Acustica Ambientale abilitato con D.R. Regione Lombardia; Certificatore Energetico n. 2088 CENED); C.T.U. Tribunale di Brescia n.883

## 2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

Anticipo Medio	Rilancio medio	Tasso Interessi	Imposta di registro	Spese Varie	Tempo medio deposito cauzionale	Tempo medio di rivendita immobile	Ribasso medio
10% sul prezzo base d'asta	1 % sul prezzo base d'asta	3% su base annua	9%	1'500 €	120 giorni	240 giorni	20% dopo la prima asta, 10% dopo le successive

Calcolo:

Num Asta	Prezzo Base €	Anticipo €	Rilancio medio €	I su capitale deposito €	Imposta registro €	Spese varie €	I sul Capitale nel periodo dall'aggiudicazione alla rivendita €	Totale Costi €	Utile/Perdita %
1	124799,73	12479,97	1248,00	124,80	12604,77	1500,00	2775,55	141804,85	-13,63%
2	99839,78	9983,98	998,40	99,84	10083,82	1500,00	2220,44	113743,88	11,07%
3	89855,81	8985,58	898,56	89,86	9075,44	1500,00	1998,39	102519,49	24,80%
4	80870,23	8087,02	808,70	80,87	8167,89	1500,00	1798,55	92417,54	40,04%

Prima asta oltre la soglia di convenienza: 3° Asta al Valore di aggiudicazione di € 90'754,36

Differenza presunta in caso di vendita forzata rispetto al valore di mercato: -27,28%