

ASTE GIUDIZIARIE
Rappresentato dall'Avvocato

ASTE GIUDIZIARIE

Esecutato:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Esperto incaricato

Bianchetti geom. Igor
Via Cortivazzo n° 13 – 25030 Castel Mella (BS)
CF **BNCGRI75P18B157E**
Tel **338-2624757**
Fax **030-2610633**
Mail **igorbianchetti@libero.it**
Pec **igor.bianchetti@geopec.it**
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Timbro e firma



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE
Date

Nomina dell'esperto

ASTE GIUDIZIARIE
: 26/05/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

: 07/07/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione

: 08/11/2022 prorogata al 08/12/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

: 19/01/2023

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

RIEPILOGO DEL VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Ubicazione

VESTONE (BS), Via Mocenigo n° 41

Identificativi catastali

Sez. NCT Fg. 7 - particella 2443 sub. 3
Appartamento in condominio

Sez. NCT Fg. 7 - particella 2443 sub. 8
Autorimessa

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Intestazione esecutato:

Quota di possesso

1/2

Diritto di:

Proprietà in regime di comunione dei beni

Intestazione comproprietario:

Quota di possesso

1/2

Diritto di:

Proprietà in regime di comunione dei beni

Divisibilità dell'immobile:

NO

Più probabile valore in libero mercato:

€ 90'400,00

diconsi euro novantamilaquattrocento/00

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

€ 76'800,00

diconsi euro settantaseimilaottocento/00

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

NOTE:
SI EVIDENZIA:

- 1) **Difformità edilizia e catastale per piccole modifiche interne dell'appartamento e dell'autorimessa ed apertura di una finestra nella cucina. Nel caso di vendita della quota indivisa di 1/2 del si evidenzia la possibile trascrizione del diritto di abitazione a favore**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
Pagina 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE	
1. Inquadramento dell'immobile.....	9
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	12
3. Audit documentale e Due Diligence.....	16
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
3.2 Rispondenza catastale.....	18
3.3 Verifica della titolarità.....	19
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	20
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	20
6. Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	21
7. Analisi estimativa.....	21
8. Riepilogo dei valori di stima.....	23
9. Calcolo valore del diritto di abitazione non trascritto.....	23
10. Dichiarazione di rispondenza.....	25
11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	26
12. Note di riferimento.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**LOTTO 1 - BIFAMILIARE AL PIANO TERRA E INTERRATO****Identificazione dell'unità**

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento sito al piano primo in un condominio con autorimessa al piano interrato sito a Vestone in Via Mocenigo, 41.

L'edificio è stato costruito agli inizi degli anni '80. L'ingresso pedonale e carroia avviene da Via Mocenigo, 41, tramite un cortile comune.

All'abitazione si accede dal cortile e dalla scala con balcone comuni. Si accede direttamente allo spazioso soggiorno dal quale si accede alla cucina di buone dimensioni. Tramite il disimpegno si raggiunge il bagno, un generoso ripostiglio e le due camere da letto. Dalla camera più piccola si raggiunge il balcone esclusivo. Attraverso la scala esterna ed il cortile comune è possibile raggiungere il piano interrato nel quale è presente la centrale termica e l'autorimessa.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di bassa qualità, originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio e l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se non ha subito interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria se non la tinteggiatura interna.

La zona in cui è ubicato l'immobile è prettamente residenziale, vicino al centro del Comune di Vestone.

Inoltre, l'impianto di riscaldamento necessita di un riattamento compresa la sostituzione della caldaia con una a gas metano conforme alla predisposizione dell'impianto realizzato dal condominio.

Ubicazione **VESTONE (BS), Via Mocenigo n° 41**

Identificativi catastali **Sez. NCT Fg. 7 - particella 2443 - subalterno 3 - Appartamento P.1.**

Sez. NCT Fg. 7 - particella 2443 - subalterno 8 - Autorimessa

Intestazione:

Quota di possesso **1/2**

Diritto di: **Proprietà in regime di comunione dei beni**

Intestazione:

Quota di possesso **1/2**

Diritto di: **Proprietà in regime di comunione dei beni**

Più probabile valore in libero mercato: **€ 90'400,00**
diconsi euro novantamilaquattrocento/00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **€ 76'800,00**
diconsi euro settantaseimilaottocento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: L'immobile risulta di buona commerciabilità, essendo vicino al centro del Comune di Vestone, comune vicino sia al lago di Garda che al lago d'Idro, nelle vicinanze sono presenti servizi, botteghe e scuole. Si fa presente che sull'intera proprietà dell'immobile oggetto di valutazione grava il diritto di abitazione a favore per una
percentuale pari al 40%.

ASTE GIUDIZIARIE®

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No

se No vedi pagina 16

Conformità catastale

Si No

se No vedi pagina 17

Conformità titolarità

Si No

se No vedi pagina

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si

se Si vedi pagina 19

Spese condominiali arretrate

No Si

se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

se Si vedi pagina 18
(spese edilizie e catastali)

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Dati ricavati dal fascicolo (certificato ipotecario) e dalle ispezioni ipotecarie:

Elenco ipotecarie a carico

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®**1. Inquadramento dell'immobile**ASTE
GIUDIZIARIE®**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹****Localizzazione²**

- Provincia
 Comune
 Frazione
 Località
 Quartiere
 Via/Piazza

ASTE
GIUDIZIARIE®Brescia
Vestone CAP 25078ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Mocenigo, 41

Zona

- Urbana

- Centrale

- Semicentrale

- Periferica

ASTE
GIUDIZIARIE®**Mappa geografica**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Destinazione urbanistica dell'immobile³

Residenziale

Direzionale⁴

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Artigianale

Terziario⁵

Sportiva

Agricolo

Locali deposito

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo⁷

ristrutturato⁸

seminuovo⁹

usato¹⁰

rudere¹¹

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Indicare se l'immobile è

indipendente

in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamiliare

fabbricato in condominio

fabbricato a corte

fabbricato a palazzina

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento

appartamento (attico)

appartamento (loft¹⁴)

villetta bifamiliare

villino

villetta

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia)

posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero)

scuola materna

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE® Caratteristiche generali dell'immobile

ASTE GIUDIZIARIE® Descrizione sintetica

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione | :Murature portanti in muratura e cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Solai | :latero cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Copertura | : A falde con struttura in latero cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali | :muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità | :muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni | :Serramenti in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc, portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno e vetro. Porta dell'autorimessa in metallo e vetro con apertura manuale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni | :Legno tamburato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | :pavimenti in parquet nelle camere, cotto nel soggiorno e nella cucina e ceramica nel bagno. Rivestimento in ceramica nel bagno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | :presente con termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : non presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario | :A.C.S. presente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas | :Cottura e riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico | :Ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne | :Tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani | :3 fuori terra ed 1 interrato |
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione ¹⁵ | <input type="checkbox"/> Piccola
<input type="checkbox"/> Media
<input checked="" type="checkbox"/> Grande |



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**DATO IMMOBILIARE¹⁶**

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹⁷: appartamento in condominio disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato, con ingresso indipendente dal balcone comune accessibile dal cortile comune.

L'unità immobiliare è occupata dall'esecutata e si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, anche se necessita di interventi di manutenzione, in quanto finiture, serramenti ed impianti risalgono all'epoca di costruzione.

L'appartamento si sviluppa al piano primo con una superficie lorda di mq 99.81 ed è accessibile tramite una balcone comune con altra unità che da sullo spazioso soggiorno di mq 23.61 dal quale si accede alla cucina di mq 16.09 e un disimpegno di mq 4.79 che porta al bagno di mq 5.51, ad un ripostiglio di mq 7.76 ed alle due camere di mq 15.11 e mq 10.06 dalla quale si può accedere al balcone esclusivo di mq 7.01.

L'autorimessa sita al piano interrato è raggiungibile dalla scala esterna e dal corsello comuni ed ha una superficie lorda di mq 30.28. All'interno dell'autorimessa è presente anche la centrale termica di mq lordi 4.58.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. I pavimenti interni sono nella zona giorno in cotto, nella zona notte in parquet e nel bagno in ceramica. I serramenti interni sono in legno tamburato mentre le finestre sono in legno con vetro doppio e le tapparelle in pvc.

L'autorimessa e la centrale termica sono dotate di impianto elettrico ed idrico essendo presente una lavanderia. I pavimenti sono in ceramica, la porta è in metallo e vetro e la porta interna della centrale termica è in metallo.

Identificazione catastale¹⁸ Comune Censuario

Vestone (BS)

 Tipologia Catasto Terreni Fabbricati Identificativo Appartamento Sezione NCT Foglio 7 Particella 2443 Subalterno 3**Confini****Confini catastali appartamento** Nord/Ovest altra unità immobiliare Sud/Est affaccio su cortile comune Est affaccio su cortile comune Ovest affaccio su cortile comune Inferiore altra unità immobiliare Superiore altra proprietà Identificativo Autorimessa Sezione NCT Foglio 7 Particella 2443 Subalterno 8**Confini****Confini catastali appartamento** Nord/Ovest altra unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Sud/Est altra unità immobiliare
 Est altra unità immobiliare
 Ovest corsello comune

Consistenza

- Rilievo Interno
 Diretto in loco Solo esterno
 Collaboratore

Data del sopralluogo 21/09/2022

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Criterio di misurazione

- SEL¹⁹ - Superficie Esterna Lorda
 SIL²⁰ - Superficie Interna Lorda
 SIN²¹ - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici

Superficie principale

	Superficie	Indice mercantile ²²	Totale
<input checked="" type="checkbox"/> Piano Primo	m ² 103.38	100 %	= m ² 103.38
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ² 7.00	35 %	= m ² 2.45
<input checked="" type="checkbox"/> Autorimessa	m ² 30.66	50 %	= m ² 15.33
<input checked="" type="checkbox"/> Centrale Termica	m ² 4.62	40 %	= m ² 1.84

Superficie commerciale²³

m² 123.00

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano²⁴ Piano Primo e Seminterrato
 Ascensore²⁵ Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore

N. servizi²⁶ 1

- W.c. 1
 Lavabo 1
 Bidet 1
 Doccia
 Vasca 1
 Vetustà del bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

metano

gas

olio combustibile

elettrico

pompa di calore

biocombustibili

teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori: in ghisa

aria

Presente:

Assente:

Se presente indicare se

Totale:

Parziale:

Presente: ad incasso

Assente

Presente: A.C.S.

Assente

Minimo²⁸

Medio²⁹ originario degli anni '80

Massimo³⁰

Minimo³² originario anni '80 (solo tinteggiato)

Medio³³

Massimo³⁴

Condizionamento

Elettrico

Idraulico

Manutenzione fabbricato²⁷

Manutenzione unità immobiliare³¹

ASTE GIUDIZIARIE®
 Classe energetica

Classe energetica:

Non reperibile nel catasto energetico Regione Lombardia

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

ASTE GIUDIZIARIE®
 Esposizione prevalente dell'immobile³⁵

Minimo³⁶

Medio³⁷

Massimo³⁸

ASTE GIUDIZIARIE®
 Luminosità dell'immobile³⁹

Minimo⁴⁰

Medio⁴¹

Massimo⁴²

ASTE GIUDIZIARIE®
 Panoramicità dell'immobile⁴³

Minimo⁴⁴

Medio⁴⁵

Massimo⁴⁶

ASTE GIUDIZIARIE®
 Funzionalità dell'immobile⁴⁷

Minimo⁴⁸

Medio⁴⁹

Massimo⁵⁰

ASTE GIUDIZIARIE®
 Finiture dell'immobile⁵¹

Minimo⁵²

Medio⁵³

Massimo⁵⁴



3. Audit documentale e Due Diligence**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁵⁵****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : 1979
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

- Fabbricato ristrutturato :

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza di costruzione n. 18/76 Prot. 2458 P.E. n. 34/76 del 30/07/1976
- Concessione gratuita (prima variante) P.E. n. 35/77 Reg. Costr. N. 23/77 Prot. 2410 del 23/07/1977
- Concessione edilizia con contributo (seconda variante) P.E. n. 97/79 Reg. costr. N. 73/79 Prot. 5008 del 22/11/1979
- Certificato di Abitabilità P.E. n. 34/76 n. 10/85 del 02/07/1985 Presente Assente
Riferita alle P.E. n. 34/76-35/77-97/79-38/85

Ricerca effettuata presso il Comune di Vestone

Data ricerca urbanistica (gg/mm/aa) 08/09/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente: Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale – classe 2
- Destinazione d'uso: conforme
- Convenzione Urbanistica No
- Cessioni diritti edificatori No
- Si se Si inserire gli estremi della convenzione

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
- Si se Si quali
- Vincoli ambientali No
- Si se Si quali
- Vincoli paesaggistici No
- Si se Si quali:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vestone (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

ASTE
GIUDIZIARIE® DICHIARAASTE
GIUDIZIARIE®

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, come da tavola di comparazione:

1. diversa distribuzione degli spazi interni dell'autorimessa
2. diversa sagoma della centrale termica presente nell'autorimessa
3. demolizione parziale della tramezza interne divisoria tra cucina e soggiorno
4. manca la rappresentazione della finestra in lato Nord/Ovest della cucina
5. Demolizione della tramezza divisoria tra cucina e sottoscala.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

l'unità immobiliare attualmente non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico e necessità:

Titolo edilizio in sanatoria per le difformità evidenziate nell'allegato "E"

Ed i costi di quanto sopra indicato sarebbero di circa 3'940,00 € compresi diritti e spese accessorie.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.2 Rispondenza catastale⁵⁶

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobili identificati in mappa nel Comune di Vestone alla sez. NCT Foglio 7

- particella 2443 subalterno 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Sup. Catastale: Totale 104 mq Rendita € 480,30
- particella 2443 subalterno 8 categoria C/6 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 22 mq Rendita € 29,95

Destinazione d'uso: conforme

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia_Territorio
 Da siti web:Sister Agenzia Entrate

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni
 Visura storica Catasto Fabbricati
 Scheda catastale
 Elaborato planimetrico
 Elenco immobili
 Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 05/09/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Igor geom. Bianchetti C.F.=BNCGRI75P18B157E, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata tramite il sito web dell'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 degli spazi interni dell'autorimessa
- diversa sagoma della centrale termica presente nell'autorimessa
- demolizione parziale della tramezza interne divisoria tra cucina e soggiorno
- manca la rappresentazione della finestra in lato Nord/Ovest della cucina
- Demolizione della tramezza divisoria tra cucina e sottoscala.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: i costi per la regolarizzazione sono quantificati in € 300,00 compresi diritti e spese accessorie.

3.3 Verifica della titolarità⁵⁷

Titolo di provenienza a favore

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Dottor Frigerio Lorenzo
- Data atto : 02/09/1977
- Repertorio : 36508
- Raccolta : 14088
- Estremi Registrazione :
- Estremi Trascrizione : Salò (BS) il 27/09/1977 ai nn. 2768/2228

Facchi Maria Loretta nata a Vestone (BS) il 15/01/1953 c.f. FCCMLR53A55L812U

Quota di proprietà: Intera: indicare la quota [1/2]

Vaglia Aldo nato a Vestone (BS) il 17/07/1947 c.f. VGLLDA47L17L812I - DECEDUTO

Quota di proprietà: Intera: indicare la quota [1/2]

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù limitanti
 Sono presenti servitù di passaggio

Vincoli No
 Si se Si quali

Oneri No
 Si Spese edilizie e catastali

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:
dall'esecutata sig.ra Facchi Maria Loretta:

Tipo di contratto:

- €/anno:
- Rata:
- Durata in anni:
- Scadenza contratto:
- Registrazione contratto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- Sì
 No se No perché

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁵⁸

Si evidenzia la presenza dei seguenti oneri:

- Spese catastali pari a € 300,00
- Spese urbanistiche pari a € 3'940,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- Nomina CTU da parte del tribunale: 26/05/2022
- Conferimento incarico: 07/07/2022
- Verifica catastale sito web Agenzia Entrate: 05/09/2022
- Verifica titolarità: 01/09/2022
- Primo Sopralluogo per rilievo unità immobiliari (assenza proprietari) : 09/09/2022
- Secondo Sopralluogo per rilievo unità immobiliari: 21/09/2022
- Accesso atti Comune di Vestone: 08/09/2022
- Verifica ipotecarie sito web Agenzia Entrate:28/11/2022

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 valutazione è redatta secondo i requisiti previsti dal presente metodo di stima senza assunzioni limitative di alcun genere.

Condizioni limitative

Non si riscontrano condizioni limitanti all'incarico dettati dalla committenza, né dal sottoscritto, né alla normativa.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁵⁹ (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

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

- MCA⁶⁰ con nr. ____ comparabili
- Sistema di Stima⁶¹
- MCA + Sistema di Stima con nr. 3 comparabili
- Sistema di ripartizione⁶²
- Analisi di regressione semplice⁶³ con nr. ____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- Capitalizzazione diretta⁶⁵
- Capitalizzazione finanziaria⁶⁶
- Analisi del flusso di cassa scontato⁶⁷

Finanziario⁶⁴

Dei costi⁶⁸

8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne l'immobile sito nel Comune di Vestone identificato con Sez. NCT Fg. 7

- P.lla 2443 subalterno 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Sup. Catastale: Totale 104 mq
Rendita € 480,30
- P.lla 2443 subalterno 8 categoria C/6 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 22 mq
Rendita € 29,95

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 90'400,00 diconsì Euro novantamilaquattrocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "G")

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 76'800,00 diconsì Euro settantaseimilaottocento/00 (vedasi analisi estimativa allegato "H")

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

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 practise 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.

9. Calcolo valore del Diritto di Abitazione

Il diritto di abitazione oggetto di valutazione riguardo l'opponibilità nella procedura esecutiva

Per quanto concerne gli immobili siti nel Comune di Vestone identificato con Sez. NCT Fg. 7

- P.lla 2443 subalterno 3 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Sup. Catastale: Totale 104 mq
Rendita € 480,30
- P.lla 2443 subalterno 8 categoria C/6 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 22 mq
Rendita € 29,95

Considerando:

- il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione pari ad € 90'400,00
- Percentuale del Diritto di Abitazione sull'intera proprietà degli immobili oggetto di valutazione a favore (Decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% [come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022])
- Percentuale del valore della proprietà equiparata al valore della nuda proprietà nell'unità immobiliare oggetto di valutazione, riferiti (Decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% [come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022])

Valore di stima del Diritto di Abitazione: $(90'400,00 \text{ €} \times 40\%) = 36'160,00 \text{ €}$

Valore di mercato della proprietà delle unità immobiliari oggetto di valutazione : $\text{€ } 90'400,00 - \text{€ } 36'160 = \text{€ } 54'240,00$

10. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Igor Geom. Bianchetti C.F. BNCGRI75P18B157E

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4762

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: 28/12/2022



11. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1/A)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 1/B)



12. Note di riferimento

1 *Analisi del segmento di mercato:* il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering;
- fase del mercato immobiliare.

2 *Localizzazione:* indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

3 *Destinazione:* indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.

4 *Direzionale:* ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.

5 *Terziario:* posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.

6 *Tipologia immobiliare:* riguarda le classificazioni degli immobili.

7 *Nuovo:* immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

8 *Ristrutturato:* immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

9 *Seminuovo:* immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

10 *Usato:* tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

11 *Rudere:* fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

12 *Tipologia edilizia del fabbricati:* si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.

13 *Tipologia edilizia delle unità immobiliari:* si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliare.

14 *Loft:* può essere anche un attico.

15 *Dimensione:* indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

16 *Dato immobiliare:* è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo. Conseguentemente le caratteristiche sono gli elementi utili per svolgere il confronto estimativo che si svolge attraverso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame.

17 **Descrizione sintetica:** inserire una breve descrizione riportando in ordine il numero dei vani principali, dei bagni/servizi igienici ed tutte le superfici accessorie esclusive che compongono l'immobile da valutare.

18 **Identificazione catastale:** la localizzazione deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie del Territorio. Qualora l'immobile non risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.

19 **Superficie Esterna Lorda (SEL):** Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

20 **Superficie Interna Lorda (SIL):** Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento

21 **Superficie Interna Netta (SIN):** Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

22 **Rapporto mercantile superficario (π_i):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

23 **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$

24 **Livello di piano:** indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

25 **Ascensore:** indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

26 **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

27 **Manutenzione del fabbricato:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

28 **Minimo:** il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

29 **Medio:** il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

30 **Massimo:** le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

31 **Manutenzione unità immobiliare:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

32 **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

33 **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

34 Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

35 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

36 Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in relazione all'area geografica in cui essa è sito.

37 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orientamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.

38 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

39 Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

40 Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

41 Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

42 Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

43 Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

44 Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

45 Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

46 Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

47 Funzionalità dell'immobile: disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

48 Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

49 Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

50 Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

51 Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

52 *Minimo:* l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

53 *Medio:* le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

54 *Massimo:* il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

55 *Legittimità edilizia – urbanistica:* consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale (nazionale, regionale e comunale) ed ai titoli abilitativi rilasciati.

- Analisi dei documenti urbanistici (Piano Regolatore e NTA, Regolamento edilizio, Certificato di destinazione urbanistica)
- Analisi dei documenti edilizi (Nulla osta, licenza o concessione, permesso di costruire, autorizzazione, DIA, SCIA, condono, accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche
- Analisi della documentazione ante' 67

- Verifica delle tavole progettuali

- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali

Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

56 *Rispondenza catastale:* consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire della corrispondenza catastale allo stato dei luoghi così come introdotta dal D.L. 31.5.2010 n.78 e dalle successive circolari dell'Agenzia del Territorio per arrivare alla dichiarazione di conformità catastale.

57 *Verifica della titolarità :* Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

58 *A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:*

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;

- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:

- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),

- che esprimono qualche pretesa all'immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),

- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;

- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;

- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

59 *Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use):* le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene staggito.

La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:

- vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile;

- vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita;

- vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile;

- vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

60 *Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA):* rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per

caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

61 Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

62 Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

63 Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superficiali), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di mercato.

64 Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.

65 Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula $V = R / i$ dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

66 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yieldcapitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

67 Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

68 Metodo dei costi: determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione. Il prezzo ottenuto è il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore ed il più conveniente per l'acquirente.

Il valore è ottenuto tramite l'applicazioni di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile ed alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I dati utilizzati si basano su dati raccolti tramite consultazioni delle banche dati delle agenzie immobiliari, avendo se del caso anche contatti diretti, e ricercando atti pubblici di compravendita reperiti presso la conservatoria confrontandoli con le pubblicazioni OMI ricavabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

E' stata svolta una indagine conoscitiva del mercato per individuare il segmento del mercato stesso in cui ricade l'immobile, per poter meglio comparare l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili, di prezzo noto.

Per effettuare una corretta comparazione si sono presi in considerazione tre immobili compravenduti nel Comune di Vestone nella zona specifica dell'immobile oggetto di stima. In particolare:

COMPARABILE 1 Vestone = Appartamento in condominio sito al piano terzo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere di cui una con guardaroba ed uno con ripostiglio, bagno con ripostiglio e due balconi. Al piano terra sono presenti la cantina ed il posto auto coperto.

Stato: Buono. Mq. 128,58. Prezzo: € 70'000,00.

COMPARABILE 2 Vestone = Appartamento in condominio sito al piano primo composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone. Al piano seminterrato sono presenti la cantina e l'autorimessa.

Stato: Buono Mq. 119,52. Prezzo: € 60'000,00.

COMPARABILE 3 Vestone = Appartamento in condominio sito al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, wc, guardaroba e balcone. Al piano seminterrato sono presenti la centrale termica e l'autorimessa.

Stato: Buono Mq. 123,79 Prezzo : € 95'000,00.

La valutazione media ponderata allo stato di conservazione, comparando qualitativamente come risulta dalla valutazione allegata quanto sopra è quantificabile in 769,39 €/mq di superficie commerciale.



A miglior chiarimento viene allagata la tabella dedotta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI del sito dell'Agenzia delle Entrate, Abitazioni civili di tipo Normale:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Esitrate

Riandato interregionale: Anni 2021 - Semestre I

Provincia: BRESCIA

Comune: VESTONE

Fam. / zona: Centrale/CENTRALE

Categoria: B1

Micromercato: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L.05)	Valori Locazione (€/mq x anno)		Superficie (L.05)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	930	1100	L	3	3,7	H
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	3,5	4,4	H
Autonomie:	Normale	500	690	L	2,2	2,6	H
Foot	Normale	450	700	D	2,3	2,8	H
Poli auto coperti	Normale	450	530	L	1,6	1,9	H
Poli auto scoperti	Normale	330	390	L	1,2	1,4	H
Ville e Villai	Normale	1000	1200	L	3,3	4,1	H



Il listino dei valori degli immobili Pro-Brixia di Brescia e Provincia anno 2021, tipologia tra Agibile 1 ed Agibile 2

VESTONE	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.000	1.840	1.680	1.355	1.030	710	640	580	515	450
RENDIMENTO LOCATIVO MIN	MIN 2,79%				MAX 3,63%					
AREA URBANIZZATA					MAX-MC 150				MIN-MC 110	
Produttivo	700	615	530	445	360	275	260	245	225	190
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 3,58%				MAX 4,55%					
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 115				MIN-MQ 90	

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il listino del Borsino Immobiliare di Brescia e Provincia, tipologia Abitazioni in stabili di seconda fascia:

ASTE
GIUDIZIARIE®

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.	Valore minimo Euro 1.069	Valore medio Euro 1.207	Valore massimo Euro 1.345	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.	Valore minimo Euro 910	Valore medio Euro 1.029	Valore massimo Euro 1.147	Valuta subito questo immobile
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona.	Valore minimo Euro 722	Valore medio Euro 816	Valore massimo Euro 910	Valuta subito questo immobile
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa.	Valore minimo Euro 919	Valore medio Euro 1.019	Valore massimo Euro 1.119	Valuta subito questo immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A fronte di quanto sopra esposto, considerando la valutazione con il metodo di stima avendo utilizzato tre comparabili simili a quello oggetto di perizia compravenduti recentemente (allegati) e la congruità del valore al mq ricavato rispetto alla media dei valori dell' OMI, del listino Pro-Brixia e del Borsino Immobiliare, per quanto concerne gli immobili identificati in mappa alla Sez. NCT Foglio 7 Mappale 2443 sub 3:

- sub 3: categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Sup. Catastale: Totale 104 mq Rendita € 480,30
- sub 8: categoria C/6 classe 1 consistenza 20 mq Sup. Catastale: Totale 22 mq Rendita € 29,95

Si ritiene equo attribuire il più probabile valore in libero mercato dell'immobile come segue:
123,00 mq x € 769,45 è di € 94'642,35 dai quali verranno detratte spese per sanatorie edilizie (€ 3'940,00), sistemazioni catastali (€ 300,00) per un importo pari a € 90'402,35 arrotondato ad € 90'400,00 diconsì Euro novantamilaquattrocento/00.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Tabella dati APPARTAMENTO PIANO QUARTO E AUTORIMESSA PIANO TERRA

Prezzo caratteristiche	Compravendite			subject
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	70.000,00	60.000,00	95.000,00	8
dati DAT (mesi)	8	11	68	0
superficie SUP (mq)	105,12	97,80	101,41	103,38
Balconi-Terrazzo BAL (mq)	15,37	5,73	6,50	7,00
Portico - Soffitta TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Seminterrato CAN (mq)	5,13	12,60	9,29	4,62
Autorimessa BOX (mq)	0,00	29,35	32,79	30,66
Posto auto (mq)	15,10	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1
Riscaldamento Auton./RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr./RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti IMP (0-1)	0	0	0	0
livello del piano LIV (n)	-3	-1	-1	-1
Stato manut. est. STMe (n)	0	0	0	0
Stato manut. int. STMi (n)	0	0	0	0
contesto/zona (0-1)	1	0	1	1
tipologia costruttiva (0-1)	0	0	1	1

2. Indici Mercatili	
Indice e informazione	Importo
p{DAT}/PRZ\annuale	-0,014
p{BAL.}/p{SUP}	0,350
p{LOG.}/p{SUP}	0,450
p{CAN}/p{SUP}	0,400
p{BOX}/p{SUP}	0,500
p{PA.}/p{SUP}	0,100
p{LIV}/PRZ	0,150
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut. est. (euro)	27.000,000
Costo intervento manut. int. (euro)	18.000,000

Formula	
F1	senza area ed.
F2	area con rapporto
F3	area con valore mq
Scegli la formula	
F1	

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	12000
anni (n)	15
durata (t)	40
Costo dep. (euro)	7500
Riscal Centr.	
Costo (euro)	5000
anni (n)	0
durata (t)	25
Costo dep. (euro)	5000
Imp. Cond.	
Costo (euro)	10000
anni (n)	15
durata (t)	30
Costo dep. (euro)	5000

Riscal Auton	
Costo (euro)	15000
anni (n)	15
durata (t)	25
Costo dep. (euro)	6000
Imp. Elet.	
Costo (euro)	10000
anni (n)	15
durata (t)	25
Costo dep. (euro)	4000
Altro imp.	
Costo (euro)	4000
anni (n)	15
durata (t)	25
Costo dep. (euro)	1600

3. Calcolo superficie commerciale	
SUP commerciale comparabile A	114,06
SUP commerciale comparabile B	119,52
SUP commerciale comparabile C	123,80
SUP commerciale subject	123,01

4. Calcolo del prezzo marginale	
Prezzo medio comparabile A	613,70
Prezzo medio comparabile B	502,01
Prezzo medio comparabile C	767,39
Prezzo marginale	562,01

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	
	€/mq

SUE comparabile A		0,00
SUE comparabile B		0,00
SUE comparabile C		0,00
Prezzo marginale		0,00

B. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	p[...] A	p[...] B	p[...] C
p[DAT] (euro/mese)	-81,67	-70,00	-110,83
p[SUP] (euro/mq)	502,01	502,01	502,01
p[BAL] (euro/mq)	175,70	175,70	175,70
p[TER]/p[SUP] (euro/mq)	225,90	225,90	225,90
p[CAN]/p[SUP] (euro/mq)	200,80	200,80	200,80
p[BOX]/p[SUP] (euro/mq)	251,00	251,00	251,00
p[XXX]/p[SUP] (euro/mq)	50,20	50,20	50,20
p[SUE] (euro/mq)	0,00	0,00	0,00
p[SER] (euro)	7.500,00	7.500,00	7.500,00
p[RIA] (euro)	6.000,00	6.000,00	6.000,00
p[RIC] (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p[ELE] (euro)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
p[CON] (euro)	5.000,00	5.000,00	5.000,00
p[IMP] (euro)	1.600,00	1.600,00	1.600,00
p[LIV] (euro)	10.500,00	9.000,00	14.250,00
p[STMe] (euro)	27.000,00	27.000,00	27.000,00
p[STMI] (euro)	18.000,00	18.000,00	18.000,00

B. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	70.000,00	60.000,00	95.000,00
DAT (euro)	653,83	770,00	7.536,67
SUP (euro)	-873,49	2.801,19	988,95
BAL (euro)	-1.470,63	223,34	87,85
TER (euro)	0,00	0,00	0,00
CAN (euro)	-100,43	-1.602,40	-937,75
BOX (euro)	7.695,75	328,81	-534,64
PA (euro)	-758,03	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00	-7.500,00
RIA (euro)	0,00	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00	0,00
LIV (euro)	21.000,00	0,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00	0,00
STMI (euro)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	96.144,53	62.520,75	94.641,09

Variazione % **53,78%**

UNITA	Unità A	Unità B	Unità C	S
PREZZI CORRETTI	96.144,53	62.520,75	94.641,09	=
contesto/vista e distanza lago (0-1)	1	0	1	1
tipologia pertinenzialità piscina (0-1)	0	0	1	-1

Differenze coefficienti	Unità A	Unità B	Unità C
contesto /vista e distanza lago(0-1)	0	-1	0
tipologia pertinenzialità piscina (0-1)	-1	-1	0

Matrice dei coefficienti				Sistema di stima	
Unità	Costante	contesto/vista e distanza lago	piscina	Prezzi corretti	
Unità A	1	0	-1	96.144,53	
Unità B	1	-1	-1	62.520,75	
Unità C	1	0	0	94.641,09	

Matrice inversa			Prezzi corretti
	0	0	1
			96.144,53

ASTE
GIUDIZIARIE®

Matrice inversa	1	-1	0	ASTE	62.520,75
	-1	0	-1	GIUDIZIARIE®	94.641,09

Risultati	
Valore di Stima	94.641,09
contesto (0-1)	33.623,78
tipologia pertinenzialità piscina	1.503,44

PREZZI CORRETTI	96.144,53	62.520,75	94.641,09	
contesto (0-1)	0	33.624	0	
tipologia pertinenzialità piscina (0-1)	-1.503	-1.503	0	Prezzo al mq
TOTALE	94.641,09	94.641,09	94.641,09	€ 769,39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

F1
F2
F3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA RILEVAZIONE IMMOBILE						
PONTE DEL DATO		CONSERVATORIA				
DATA DEL PREZZO		03.03.2022				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		F.7 P.2058 SUB 501				
LOCALIZZAZIONE		PIAZZA GIACOMO PERLASCA n 23				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		PRIVATO				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		PRIVATO				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		APPARTAMENTO TRILO/QUADRILocale PIANO TERZO CON BALCONI GRANDI, CANTINA E POSTO AUTO				
TIPOLOGIA EDILIZIA		APPARTAMENTO IN CONDOMINIO				
PREZZO COMPRAVENDITA		70.000,00 €				
FILTERING AMBIENTALE DEL FABBRICATO		Assente				
CONSISTENZE SEL		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP [mq]	Indice []	COMMERCIALE
		SUP.	PIANO 3	105,12	100%	105,12 MQ
		ACCESSORI	BALCONI	43,92	35%	15,37MQ
			CANTINA	5,13	40%	2,05MQ
			POSTO AUTO COPERTO	15,10	40%	6,04 MQ
		SUPERFICIE COMMERCIALE		TOTALE	128,58MQ	
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE		NO				
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE O ASSENTE		ASSENTE		
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE		TERZO - TERRA		
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI		1		
		CLASSE ENERGETICA		G 271,58 kwh/mqa 24/03/2017		
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO		BUONO		
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE		EST		
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE		CORTILE COMUNE/ALTRO FABBRICATO		
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		No				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO		ANNO COSTRUZIONE 1971 CON ABITABILITA' 1973, ULTERIORI MODIFICHE: RIFACIMENTO TETTO 2017 E SANATORIA OPERE INTERNE 2021				
PRESENZA AGIBILITA'		Si				
APPLICAZIONE "PREZZO-VALORE"		Si				
AGEVOLAZIONI FISCALI		SI: AGEVOLAZIONI PRIMA CASA				
POSIZIONE		Semicentrale				
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO GEOREFERENZIAZIONE						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/mq) COMPARABILE Formula = Prezzo/Sup. comm. 544,41€						

SCHEDE RILEVAZIONE IMMOBILE						
FONTE DEL DATO		CONSERVATORIA				
DATA DEL PREZZO		13.01.2022				
IDENTIFICATIVI CATASTALI		F.7 P.2706 SUB 16				
LOCALIZZAZIONE		VIA TOGNI 8/A				
FORMA GIURIDICA PARTE ACQUIRENTE		PRIVATO				
FORMA GIURIDICA PARTE VENDITRICE		PRIVATO				
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		APPARTAMENTO PIANO PRIMO CON BALCONE, CANTINA ED AUTORIMESSA				
TIPOLOGIA EDILIZIA		APPARTAMENTO IN CONDOMINIO				
PREZZO COMPRAVENDITA		60.000,00 €				
FILTERING AMBIENTALE DEL FABBRICATO		Assente				
CONSISTENZE SEL.		TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	SUP [mq]	Indice []	COMMERCIALE
		SUP.	PIANO 1	97,80	100%	97,80MQ
		ACCESSORI	BALCONE	5,73	35%	2,00MQ
			CANTINA	12,60	40%	5,04MQ
			AUTORIMESSA	29,35	50%	14,68MQ
		SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE	119,52MQ
PARTI COMUNI SIGNIFICATIVE		CORTILE COMUNE				
CARATTERISTICHE IMMOBILE		ASCENSORE: PRESENTE O ASSENTE				ASSENTE
		LIVELLO DI PIANO DEL COMPARABILE				PRIMO E SEMINTERRATO
		NUMERO DI SERVIZI IGIENICI				1
		CLASSE ENERGETICA				G 358,15 kwh/mqa 15/09/2017
		STATO CONSERVAZIONE ESTERNO				BUONO
		ESPOSIZIONE LATO PRINCIPALE				NORD E SUD
		AFFACCIO FRONTE PRINCIPALE				CORTILE COMUNE E STRADA
VENDITA PIENA PROPRIETA' O QUOTA		PIENA				
EVENTUALI VINCOLI, LIMITAZIONI, ALTRO		No				
EPOCA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO		COSTRUITO NEL 1988 AGIBILITA' DEL 1993				
PRESENZA AGIBILITA'		Si				
APPLICAZIONE "PREZZO-VALORE"		Si				
AGEVOLAZIONI FISCALI		NO				
POSIZIONE		Periferica				
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO GEOREPERENZIAMENTO						
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)			
						
INCIDENZA UNITARIA (€/mq) COMPARABILE Formula = Prezzo/Sup. comm. 502,00€						

SCHEDA RILEVAZIONE IMMOBILE					
Fonte del dato	CONSERVATORIA				
Data del prezzo	30.03.2017				
Identificativi catastali	F.7 P.2443 SUB 12				
Localizzazione	VIA MOCENIGO n 41				
Forma giuridica parte acquirente	PRIVATO				
Forma giuridica parte venditrice	PRIVATO				
Tipologia immobiliare	APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO CON BALCONE, C.T. ED AUTORIZZATA				
Tipologia edilizia	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO				
Prezzo compravendita	95.000,00 €				
Filtering ambientale del fabbricato	Assente				
Consistenze sel.	Tipologia	Descrizione	SUP [mq]	Indice []	Commerciale
	SUP.	PIANO 1	101,41	100%	101,41MQ
	ACCESSORI	BALCONE	6,50	35%	2,27MQ
		C.T.	9,29	40%	3,72MQ
		AUTORIZZATA	32,79	50%	16,39MQ
	SUPERFICIE COMMERCIALE				TOTALE
Parti comuni significative	CORTILE, GIARDINO E PARCHEGGI COMUNI				
Caratteristiche immobile	Ascensore: presente o assente				ASSENTE
	Livello di piano del comparabile				PRIMO E SEMINTERRATO
	Numero di servizi igienici				2
	Classe energetica				F 294,81 kwh/mq 14/01/2021
	Stato conservazione esterno				BUONO
	Esposizione lato principale				NORD E NORD/EST
	Affaccio fronte principale				CORTE COMUNE
	Vendita piena proprietà o quota	PIENA			
Eventuali vincoli, limitazioni, altro	No				
Epoca costruzione dell'edificio	COSTRUITO NEL 1980, AGIBILITA' DEL 1984				
Presenza agibilità	SI				
Applicazione "prezzo-valore"	SI				
Agevolazioni fiscali	No				
Posizione	Semicentrale				
FOTO ESTERNE DELL'IMMOBILE COMPARABILE ATTRAVERSO GEOREPERENZIAMENTO					
AEREA DI INQUADRAMENTO (Fonte SIT Brescia)			ESTERNA DELL'IMMOBILE (Fonte Google Maps)		
					
INCIDENZA UNITARIA (€/mq) COMPARABILE Formula = Prezzo/Sup. comm. 767,43€					

VALORE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE

Con decreto interdirigenziale 21 dicembre 2021 (G.U. n. 309 del 30.12.2020) è stata approvata la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% [come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022].

Le relative disposizioni si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni aperte ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2022 (art. 2). Il tutto in conformità all'art. 3, comma 164, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, a norma del quale "Il valore del multiplo dell'annualità indicato nell'articolo 46, comma 2, lettere a) e b), del citato testo unico approvato con D.P.R. n. 131 del 1986, e successive modificazioni, nonché il prospetto dei coefficienti allegato a quest'ultimo sono variati, in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del ministro delle finanze di concerto con il Ministro del tesoro, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è avvenuta. Le variazioni di cui al periodo precedente hanno efficacia anche, ai fini della determinazione della base imponibile relativamente alle rendite ed alle pensioni: per le successioni aperte e le donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui pubblicato il decreto di variazione".

Contemporaneamente è stato fissato in 80 volte l'annualità il valore del multiplo relativo alla determinazione della base imponibile per la costituzione di rendite o pensioni perpetue, a tempo determinato o a tempo indeterminato (in sostituzione di quello indicato nell'art. 46, comma 2, lettere a) e b), del d.p.r. n. 131/1986, ai fini dell'imposta di registro, e nell'art. 17, comma 1, lettere a) e b), del d. lgs. n. 346/1990, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni).

Conseguentemente il valore della rendita o pensione è costituito:

- da 80 volte l'annualità, se si tratta di rendita perpetua o a tempo indeterminato;
- dal valore attuale dell'annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore a 80 volte l'annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato;
- dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto sottostante, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia.

Si riporta di seguito la tabella dei coefficienti, e quindi dei valori dei diritti di usufrutto (nonché uso e abitazione) e, rispettivamente, nuda proprietà:

Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	76	95,00	5,00
da 21 a 30	72	90,00	10,00
da 31 a 40	68	85,00	15,00
da 41 a 45	64	80,00	20,00
da 46 a 50	60	75,00	25,00
da 51 a 53	56	70,00	30,00
da 54 a 56	52	65,00	35,00
da 57 a 60	48	60,00	40,00
da 61 a 63	44	55,00	45,00
da 64 a 66	40	50,00	50,00
da 67 a 69	36	45,00	55,00
da 70 e oltre	32	40,00	60,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni







Allegato "1/B"

Procedura concorsuale/Esecuzione R.G. n. 232/2022



VALORE DI VENDITA FORZATA ANALISI ESTIMATIVA



G.O.T.

BRUNO DR.SSA SIMONETTA



Creditore procedente:

Rappresentato dall' Avvocato



Intervenuto:
Procuratrice speciale della
Futura 2019 spv



Intervenuto:



Rappresentate dall'Avvocato



Curatore dell'eredità giacente
Sig. Vaglia Aldo Parte Convenuta
E comproprietario non esecutato





Rappresentato dall' Avvocato



Esecutato/Parte Convenuta:



Rappresentato dall' Avvocato



Esperto incaricato



Bianchetti geom. Igor
Via Cortivazzo n° 13 - 25030 Castel Mella (BS)
CF BNCGR175P18B157E
Tel 338-2624757
Fax 030-2610633
Mail igorbianchetti@libero.it
Pec igor.bianchetti@geopec.it
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia al nr. 4762



Timbro e firma



**ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prende in esame il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile entro un intervallo di tempo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

la vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, riflettendo un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato per un periodo sufficiente.

Detto valore si prevede inferiore del prezzo di mercato subendo di fatto un deprezzamento dovuto in primo luogo al fatto che il bene non è stato esposto sul mercato a sufficienza, ed in secondo luogo per la dinamica dei prezzi di mercato degli immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie.

Considerato quanto sopra si ritiene equo quantificare i valori delle unità oggetto di stima come segue:

valore in condizione di vendita forzata = € 76'800,00 diconsì settantaseimilaottocento/00 euro.

