

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 136 / 2020

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Giudice delegato:

Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

**Anagrafica**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Creditore procedente:

Rappresentato dagli Avvocati:

ASTE  
GIUDIZIARIE

Esecutati:

Rappresentati:

c/o Cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Brescia

Esperto incaricato:

Ing. Cernetig Massimiliano

Ordine degli ingegneri di Brescia n. 3707

25080 Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9

tel. 030.2120803

pec. [massimiliano.cernetig@ingpec.eu](mailto:massimiliano.cernetig@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Date**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Nomina dell'esperto

01/09/2020

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

23/09/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione

30/12/2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

03.02.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Identificazione dei lotti**

**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica Unità residenziale e altre unità parzialmente residenziali

Ubicazione Bedizzole (BS) Via Bussago n. 34

Identificativi catastali Sez. NCT foglio 28 mappale 179 sub 501, 502, 503

Quota di proprietà **OMISSIS**  
1/1 in regime di separazione dei beni

Diritto di proprietà lo stesso

Divisibilità dell'immobile No

Più probabile valore in libero mercato € 191.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile poco appetibile.

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 13

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 15

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

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 17

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

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 17

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



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

*Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.*

In data 19/11/2020 il tecnico incaricato e la sua collaboratrice, si recano presso il Comune di Bedizzole (BS) all'ufficio tecnico - edilizia privata e prendono visione delle pratiche presenti. Successivamente in data 4/12/2020 il tecnico incaricato e la sua collaboratrice, si recano presso i beni oggetto di perizia; viene permesso di accedere ai luoghi e visionare all'interno i locali; vengono quindi scattate fotografie dall'esterno e dall'interno e fatto un rilievo.



**2. Inquadramento dell'immobile**

**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

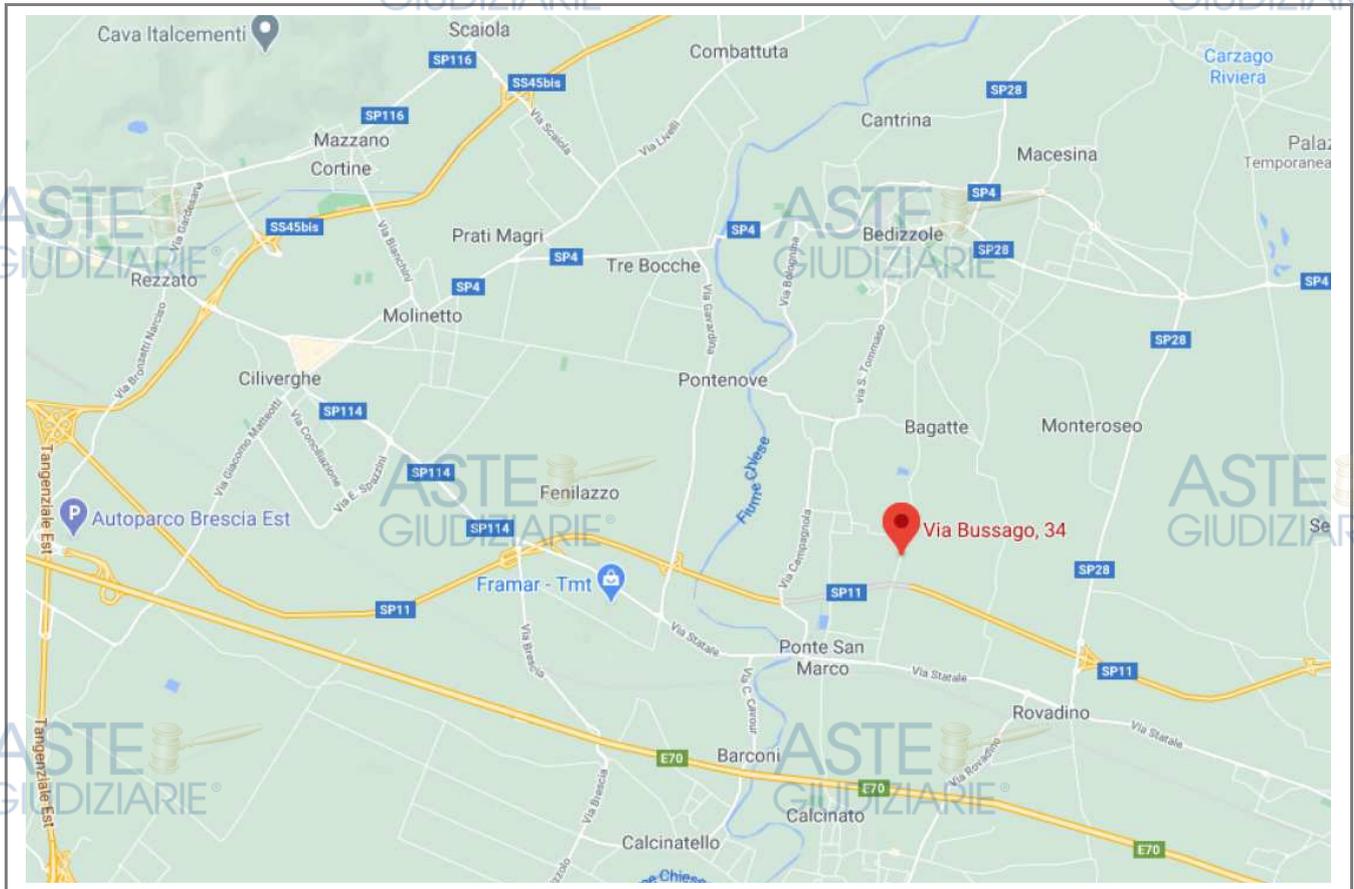
**Localizzazione**

- Provincia Brescia
- Comune Bedizzole (BS)
- Via/Piazza Via Bussago n. 34

**Zona**

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

**Mappa geografica** Googlemaps.it - immagine del 11.12.2020





**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva



**Tipologia immobiliare**

- Terreno
- Fabbricato: Indicare lo stato di conservazione:  Nuovo



- Ristrutturato parzialmente
- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato singolo
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamiliare
- Fabbricato tipico



**Tipologia edilizia unità immobiliare**

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa  Villino  Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- Altro



**Caratteristiche generali dell'immobile**

L'edificio è stato realizzato anteriormente al 1967 e risulta che non ha mai subito una ristrutturazione totale, salvo alcune sistemazioni e manutenzione del tetto.

L'immobile principale (Sub 503) si sviluppa su tre piani con scala di collegamento interna.

Gli altri due immobili in origine rimessa (Sub 502) e stalla/fienile (Sub 501) posti all'interno del cortile comune e adiacenti all'immobile principale, attualmente sono stati unificati e costituiscono un secondo immobile residenziale a seguito di modifiche come da Pratica Edilizia D.I.A. del 2006. I lavori previsti nel progetto però sono stati realizzati solo parzialmente ovvero è stato realizzato completamente il piano terra e la scala di collegamento al piano primo ed il resto è rimasto invariato.

La struttura del fabbricato risulta essere presumibilmente in latero-cemento con pilastri in cemento armato, tamponature interne ed esterne in laterizio e solai presumibilmente in latero-cemento. Le pareti sono risultate essere intonacate al civile.

<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione:	pilastri e travi
<input type="checkbox"/> Solai:	in latero cemento
<input type="checkbox"/> Copertura:	tetto a vista
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali:	in latero-cemento
<input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti:	no
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità:	non rilevabile
<input type="checkbox"/> Infissi esterni:	in legno
<input type="checkbox"/> Infissi interni:	in legno tamburato
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti:	in piastrelle di ceramica
<input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento:	autonomo con stufe a legna/pellet
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario:	si
<input type="checkbox"/> Impianto gas:	no
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico:	si
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione:	no
<input type="checkbox"/> Altri impianti:	no
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura:	non desumibile
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili:	no
<input type="checkbox"/> Finiture esterne:	Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate;
<input type="checkbox"/> Numero totale piani fuori terra:	3 (Terra, primo e secondo)
<input type="checkbox"/> Altro	





**Dimensione**

- Piccola
- Media
- Grande



**Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente



**Forma di mercato**

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

**Filtering**

- Assente
- Up
- Down



**Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

**Altro ---**



**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica dei beni staggiti**

Si tratta di un edificio realizzato anteriormente al 1967 e risulta non aver mai subito una ristrutturazione totale, salvo alcune sistemazioni e manutenzione del tetto.

L'appartamento residenziale principale (Sub 503) si sviluppa al piano terra, primo e secondo; è costituito a piano terra da ingresso, soggiorno, cucina separata, ripostiglio e bagno, a piano primo si trovano due camere da letto e un bagno e al secondo piano un locale a disposizione (solaio). La scala di collegamento è interna all'alloggio.

Gli altri due immobili in origine rimessa (Sub 502) e stalla/fienile (Sub 501) posti all'interno del cortile comune e adiacenti all'immobile principale, attualmente sono stati unificati e costituiscono un secondo appartamento residenziale a seguito di modifiche come da Pratica Edilizia D.I.A. per "Opere di ristrutturazione di fabbricato residenziale" presentata nel 2006. I lavori previsti nel progetto però sono stati realizzati solo parzialmente; in particolare è stato realizzato completamente il piano terra e la scala di collegamento al piano primo, ma poi i lavori di questo piano si sono fermati e il locale è rimasto come da rilievo precedente ovvero deposito/fienile.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- Nord            altra u.i.
- Sud                libero
- Est                 libero
- Ovest              cortile comune

**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno Diretto in loco

dal CTU e collaboratrice

 Data del sopralluogo

4/12/2020

 Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda SIL - Superficie Interna Lorda SIN - Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

		<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL):	piano terra	mq 137,00	100 %	mq 137,00
	piano primo	mq 55,00	100 %	mq 55,00
Superfici secondarie (SEL):				
<input type="checkbox"/> Balcone		mq 2,80	25 %	mq 0,70
<input type="checkbox"/> Terrazza		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Veranda		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Soffitta		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Deposito		mq 70,00	35 %	mq 24,50
<input type="checkbox"/> Soppalco		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Loggia		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Vani accessori	SOLAIO piano 2'	mq 55,00	30 %	mq 16,50
<input type="checkbox"/> Portico		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Autorimessa		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto		mq _____	... %	mq _____
<input type="checkbox"/> Cortile (di proprietà esclusiva)		mq 212,00	5 %	mq 10,60
<input type="checkbox"/> Altro _____		mq _____	... %	mq _____

**Superficie SEL totale:** mq 531,80

**Superficie commerciale totale:** mq 244,30

Per i calcoli si fa riferimento al Rilievo svolto dal CTU in allegato.

**Caratteristiche qualitative**

**Immobile Sub 503**

L'alloggio principale (Sub 503) si sviluppa al piano terra, primo e secondo; è costituito da ingresso, soggiorno, cucina separata, ripostiglio e bagno, a piano primo si trovano due camere da letto e un bagno e al secondo piano un locale a disposizione (solaio). La scala di collegamento è interna all'alloggio. L'altezza dei locali è mt. 3.00. Al piano terra la cucina è stata parzialmente interessata da lavori di ristrutturazione ed è stata ridotta come dimensione. Gli impianti sono vetusti. La manutenzione dell'unità è media così come la funzionalità, la luminosità e le finiture.

**Immobile Sub 502**

L'immobile in origine "rimessa" a seguito dei lavori di ristrutturazione è stato parzialmente adibito ad alloggio residenziale e parzialmente a scala.

**Immobile Sub 501**

L'immobile in origine "stalla/fienile" a seguito dei lavori è stato completamente adibito ad alloggio residenziale al piano terra dove si sviluppano i locali cucina/soggiorno, bagno, disimpegno e due camere da letto mentre il piano primo è rimasto invariato come in origine quindi attualmente risulta al rustico. Al piano terra gli impianti sono recenti. La manutenzione dell'unità è media così come la funzionalità, la luminosità e le finiture. Al piano primo il locale è "al rustico".



**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

- Fabbricato costruito negli anni
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati**

Elenco

Gli immobili oggetto della perizia sono stati costruiti anteriormente al 1.9.1967 e non sono stati successivamente oggetto di interventi edilizi e/o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni, fatta eccezione soltanto per i seguenti lavori effettuati:

- Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Bedizzole il 08.11.1973 n. 113 P.E. e n. 163/73 (sistemazione generale fabbricato);
- Concessione gratuita per opere edilizie rilasciata dal Comune di Bedizzole il 19.04.1985 n. 54 P.E. e n. 66/85 (manutenzione straordinaria), opere NON realizzate;
- Autorizzazione rilasciata dal Comune di Bedizzole il 28.02.1985 n. 7 (rifacimento del tetto).

**Nel 2006 viene presentata una pratica edilizia dal nuovo proprietario ma i lavori vengono realizzati solo parzialmente e ad oggi non sono stati portati a termine.**

- **D.I.A. N. 107/2006** presentata il 25/07/2006 prot. 9877 presentata al Comune di Bedizzole per **“Ristrutturazione immobile con parziale cambio di destinazione”** da eseguirsi in Via Bussago n. 34 sul mappale 179, pratica presentata a nome del proprietario **OMISSIS** dallo Studio **OMISSIS**.  
Segue da parte del Comune una **“Richiesta di integrazione documenti”** comprensiva di tavole aggiornate, schema conteggi volumi, computo metrico delle opere, Legge 10/91, Denuncia C.A. e pagamento di oneri presentata in data 26/11/2006 prot. 15325.

I lavori risultano realizzati parzialmente e la pratica risulta decaduta nei termini di Legge.

Fonte documentazione visionata      Documentazione depositata al Comune di Bedizzole

Data verifica urbanistica      19/11/2020



### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

**PGT** PIANO DI GOVERNO TERRITORIO Variante 2017

Gli immobili ricadono in zona **A** – Art. 16 "Nucleo e complessi sparsi di antica formazione" e fanno parte del "Tessuto Urbano Consolidato".

**NTA** PIANO DELLE REGOLE Norme tecniche di attuazione  
Rettifica PGT002-3/2019

Sono Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale. L'operatività ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

### Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici
- Altro



Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comunale di BEDIZZOLE ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi/edilizi sopra citati.

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

I lavori alla D.I.A. N. 107/2006 del 25/07/2006 prot. 9877 presentata al Comune di Bedizzole e successive integrazioni risultano ad oggi realizzati solo parzialmente. E' necessario presentare una nuova pratica in variante e procedere con agibilità.

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

No, perché

Si ed i costi per la pratica sono quantificati in: **€ 4.000,00 euro**

Note



**4.2 Rispondenza catastale**

Immobili identificati in mappa al Comune di Bedizzole (BS) - Provincia di BRESCIA

Via Bussago n. 34

Identificativi catastali

Sez. Urbana NCT Foglio 28 Particella 179

- Sub 501 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 40 mq Rendita 61,97

- Sub 502 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 22 mq Rendita 34,09

- Sub 503 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 101 mq Rendita 260,29

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia

Da siti web abilitato

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

03/11/2020



Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Ufficio Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

I lavori alla D.I.A. N. 107/2006 del 25/07/2006 prot. 9877 presentata al Comune di Bedizzole e successive integrazioni risultano ad oggi realizzati solo parzialmente.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 400,00

Note



**4.3 Verifica della titolarità**

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere ed a ottenere copia dell'atto di compravendita.

**Inquadramento della titolarità****Titolo di provenienza****COMPRAVENDITA**

Atto in data 1 dicembre 2005 n.ri 54941/17377 Rep Notaio OMISSIS  
Trascritto a Brescia il 7.12.2005 ai n.ri 71000/43518

A favore degli immobili oggetto di compravendita e a carico dell'unità Foglio 28 Mappale 179 sub 504 è stata costituita una **servitù di passaggio** pedonale e carraio da esercitarsi lungo una striscia di area larga 3.95 metri. Tale area è evidenziata su planimetria allegata ad Atto Notaio OMISSIS del 14.04.1997 Rep. 81324/10814 Registrato a Verolanuova il 29.04.1997 al n. 266 e trascritto a Brescia il 9.05.1997 ai n.ri 14682/10088.

Si veda relazione ventennale desunta dal fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare.

- Quota di proprietà OMISSIS 1/1 in regime di separazione dei beni
- Usufrutto
- Nuda proprietà

**Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

X Gravami 1. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 7.12.2005 ai n.ti 71001/16155 a favore OMISSIS per euro 132.395,72 contro l'esecutato, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario.

Tutti i beni oggetto di perizia sono colpiti in piena proprietà.

2. **IPOTECA LEGALE** iscritta il 14.01.2011 ai n.ti 1544/268 richiesta dalla società OMISSIS per euro 99.537,68 contro l'esecutato, derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01.

Tutti i beni oggetto di perizia sono colpiti in piena proprietà.

3. **IPOTECA LEGALE** iscritta il 04.07.2013 ai n.ti 22943/3837 richiesta dalla società OMISSIS per euro 153.036,48 contro l'esecutato, derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Tutti i beni oggetto di perizia sono colpiti in piena proprietà.



4. **IPOTECA LEGALE** iscritta il 15.11.2016 ai n.ti 45181/8055 richiesta dalla società OMISSIS per euro 42.634,16 contro l'esecutato, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.  
Tutti i beni oggetto di perizia sono colpiti in piena proprietà.

5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020**

Registro Particolare 4771 Registro Generale 7551  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1358 del 10/02/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
a favore OMISSIS, contro l'esecutato.  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS)  
Tutti i beni oggetto di perizia sono colpiti in piena proprietà.

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

Libero

Occupato

DAL PROPRIETARIO con la sua famiglia

Locato

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

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

Si  No Se NO perchè: \_\_\_\_\_

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

**TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2020** Registro Particolare 4771 Registro Generale 7551  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1358 del 10/02/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
a favore OMISSIS, contro l'esecutato.  
Immobili siti in BEDIZZOLE(BS) Tutti i beni oggetto di perizia sono colpiti in piena proprietà.

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

*Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Si fa riferimento alla voce precedente Condizioni limitanti "gravami".

Si veda Elenco sintetico delle formalità del 10/12/2020 e Relazione ventennale (certificato notarile) allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**INTERVENUTI:**

- **In data 8.6.2020**

La OMISSIS assistita dall'avv. OMISSIS,

**INTERVIENE**

nella presente procedura in via chirografaria per il **credito di Euro 8.572,51** oltre interessi legali dal 5.12.2019 ed accessori, e chiede di partecipare al riparto delle somme che verranno ricavate dalla vendita dei beni staggiti.

- **In data 8.6.2020**

La OMISSIS assistita dall'avv. OMISSIS,

**INTERVIENE**

nella presente procedura in via chirografaria per il **credito di Euro 4.343,29** oltre interessi legali dal 6.7.2019 ed accessori, e chiede di partecipare al riparto delle somme che verranno ricavate dalla vendita dei beni staggiti.

- **In data 10.6.2020**

La OMISSIS assistita dall'avv. OMISSIS,

**INTERVIENE**

nella presente procedura in via chirografaria per il **credito di Euro 573,06** oltre interessi legali dal 6.7.2019 ed accessori, e chiede di partecipare al riparto delle somme che verranno ricavate dalla vendita dei beni staggiti.

- **In data 30.6.2020**

La OMISSIS inoltra diverse cartelle con molteplici **ESTRATTI DI RUOLO**.

Il **DEBITO CONTRIBUENTE**, indicato in ultima pagina della comunicazione con data martedì 30.06.2020 ammonta in Totale a **€ 96.799,37**.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della 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.”*

Il concetto d’immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienicosanitarie), ma anche all’appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Di conseguenza, nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata, è indicabile **nell’80%** del più probabile valore di libero mercato dello stesso.



### Assunzioni limitative

Nessuna

### Condizioni limitative

Nessuna

### 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

X Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
- X 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

Dei costi

- Analisi del flusso di cassa scontato

*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.*



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO UNICO

- **Immobile identificato** in mappa al Comune di BEDIZZOLE (BS) Via Bussago n. 34

Identificativi catastali Sez. Urbana NCT Foglio 28 Particella 179

- Sub 501 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 40 mq Rendita 61,97
- Sub 502 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 22 mq Rendita 34,09
- Sub 503 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 101 mq Rendita 260,29

- **Calcolo superfici di proprietà**

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL): piano terra	mq 137,00	100 %	mq 137,00
Superficie principale (SEL): piano primo	mq 55,00	100 %	mq 55,00
Balcone	mq 2,80	25 %	mq 0,70
Deposito/fienile	mq 70,00	35 %	mq 24,50
Vani accessori SOLAIO piano 2'	mq 55,00	30 %	mq 16,50
Cortile (di proprietà)	mq 212,00	5 %	mq 10,60
Superficie commerciale totale:		arr.	<b>Mq 244,30</b>

- **Calcolo valore**

Il valore viene calcolato “**medio**” considerando che una parte di immobile è stata ristrutturata e una parte è rimasta invariata e vetusta.

€ 800,00 (più probabile valore mercato Mq) x 244,30 m<sup>2</sup> € 195.440,00

A detrarre i costi per la “Regolarizzazione urbanistica e catastale” € 4.400,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arr. € **191.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

o valore a base d’asta per il lotto, viene quantificato in arrot.

€ **153.000,00**

(diconsi Euro centocinquantatremila/00)

(vedasi analisi estimativa allegato n° 1)

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

MASSIMILIANO CERNETIG

Iscritto all'Ordine/Albo:

INGEGNERI DI BRESCIA N. 3707

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 30/12/2020

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

- 1) Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
- 2) Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
- 3) Titoli autorizzativi
- 4) Normativa urbanistica: PGT e NTA
- 5) Rilievo metrico del C.T.U.
- 6) Ricerca Agenzia delle Entrate  
Estratto mappa catastale  
Schede catastali  
Visura catastale
- 7) Elenco delle formalità ipotecarie
- 8) Copia atto di compravendita
- 9) Ricerca in Anagrafe comunale
- 10) Certificazione notarile (già presente in atti)
- 11) ProBrixia – Visura
- 12) Omi - Ag. Entrate – quotazione

## 11. Bibliografia

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

Il valore stimato deve essere il frutto di valutazione responsabile e convinta del perito, formulata sulla base di conoscenze dirette e della consultazione di banche dati affidabili o per confronto con dati relativi a valorizzazione di beni simili nella zona.

D'altra parte, poiché il mercato immobiliare attraversa un periodo di notevole stagnazione, non risulta agevole individuare compravendite analoghe in misura significativa, per cui ritengo necessario utilizzare principalmente i dati forniti da banche dati che, per la loro natura pubblica, accedono a informazioni sufficientemente estese in merito: si utilizzano dunque i dati della società ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia e per confronto anche OMI facente capo all'Ag. Entrate.

→ **Risultato Interrogazione della banca dati ProBrixia - 67291 DEL 23/12/2020**

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia  
Listino: Anno 2020  
Comune: Bedizzole  
Tipo immobile: Abitazioni  
Zona: Bedizzole

Valori	Massimo	Minimo
Nuovo	1.900 €/Mq.	1.750 €/Mq.
Recente	1.600 €/Mq.	1.290 €/Mq.
Agibile 1:	990 €/Mq.	690 €/Mq.
Agibile 2:	630 €/Mq.	570 €/Mq.
Da ristrutturare:	510 €/Mq.	450 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,55 %	2,73 %

**NOTE:**

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2020) a 5 (min 2015) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2010) a 20 (min 2000) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1990) a 40 (min 1980) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1970) a 60 (min 1960) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1950) a 80 anni (min 1940) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "A1- A2" secondo la DGR X/3868 del 17/07/2015.

→ Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: BRESCIA

Comune: **BEDIZZOLE**

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1100	L	3,2	3,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1400	L	4	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	510	600	L	1,8	2,1	N
Box	NORMALE	570	670	L	1,9	2,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	410	470	L	1,3	1,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	295	345	L	0,9	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1300	L	3,5	4	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: Ottimo - Normale - Scadente



**LOTTO UNICO**

- **Immobile identificato** in mappa al Comune di BEDIZZOLE (BS) Via Bussago n. 34

Identificativi catastali Sez. Urbana NCT Foglio 28 Particella 179

- Sub 501 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 40 mq Rendita 61,97
- Sub 502 Categoria C/6 Classe 1 Consistenza 22 mq Rendita 34,09
- Sub 503 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 101 mq Rendita 260,29

- **Calcolo superfici di proprietà**

	<i>Sup. lorda</i>	<i>Indice mercantile</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Superficie principale (SEL): piano terra	mq 137,00	100 %	mq 137,00
Superficie principale (SEL): piano primo	mq 55,00	100 %	mq 55,00
Balcone	mq 2,80	25 %	mq 0,70
Deposito/fienile	mq 70,00	35 %	mq 24,50
Vani accessori SOLAIO piano 2'	mq 55,00	30 %	mq 16,50
Cortile (di proprietà)	mq 212,00	5 %	mq 10,60

Superficie commerciale totale: arr. **Mq 244,30**

- **Calcolo valore**

Il valore viene calcolato “**medio**” considerando che una parte di immobile è stata ristrutturata e una parte è rimasta invariata e vetusta.

€ 800,00 (più probabile valore mercato Mq) x 244,30 m<sup>2</sup> € 195.440,00

A detrarre i costi per la “Regolarizzazione urbanistica e catastale” € 4.400,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in arr. € **191.000,00**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

o valore a base d’asta per il lotto, viene quantificato in arrot. € **153.000,00**

(diconsi Euro centocinquantatremila/00)

**Totale valore stimato Lotto UNICO = € 153.000,00**