

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 20/2025

Riunita alla procedura n. ____ / ____

Giudice delegato:

Anagrafica

Creditore procedente:

Giudice Dott. Franchioni Stefano

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

xxxxxxx

nato a xxxxxxxxxxxxxxxx

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (quota 1/1),

residente in Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Esperto incaricato

Geometra CHIARA LODA

Via O. Berlucci n° 10 Pompiano (BS) 25030

CF LDO CHR 82C43 B157K

Tel 030/7687358

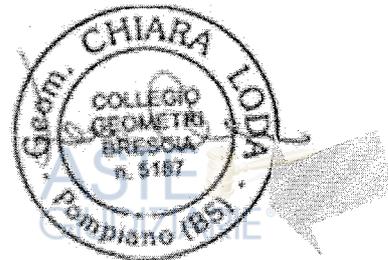
Cell. 347/2608849

Mail. chiara@geomchiaraloda.net

Pec chiara.loda@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 5187

Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 419





Date

Nomina dell'esperto

Conferimento dell'incarico di stima e giuramento

Data della consegna del rapporto di valutazione

Data ultima per la presentazione della valutazione



11/02/2025

20/02/2025

25/03/2025

01/05/2025



LOTTO 1

Descrizione sintetica

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO primo e LOCALI ACCESSORI POSTI AL PIANO INTERRATO. Il tutto posto a Isorella (BS) Via xxxxxxxxx.

Ubicazione

Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio xxx mappale xxx sub. xxx
CAT. A/2 Classe 5, 3 vani Rendita € 178,18
Box: NCT Foglio xxx mappale xxxx sub. xxx
CAT. C/6 Classe 3, 16 mq Rendita € 22,31

Quota di proprietà: 1000/1000
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (quota 1/1),
residente in Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità dell'immobile: Non è frazionabile o divisibile

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 66.000,00 diconsì Euro Sessantaseimila/0
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 46.000,00 diconsì Euro Quarantaseimila/00

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
BOX € 10.000,00 diconsì Euro Diecimila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
BOX € 7.000,00 diconsì Euro Settemila/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Le unità in oggetto (alloggio+box) è ubicato in un condominio posto in una zona semi-centrale di Isorella e risultano collocate in un complesso plurifamiliare a destinazione residenziale composta da unità per quanto di mia possibile conoscenza utilizzate come residenza.

Vista tale collocazione, le dimensioni delle unità, le caratteristiche, l'unità ha sufficienti possibilità di essere commercializzata, i tempi per la commercializzazione sono quindi preventivamente da considerare come MEDI.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia
Conformità catastale
Conformità titolarità

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Spese condominiali arretrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Limitazioni

Assunzioni limitative

Condizioni limitative

Sì No

Sì No

Sì No

No Sì

No Sì

No Sì

No Sì

No Sì

No Sì

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

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.

- *accesso UTE di Brescia per acquisizione scheda catastale immobile di Brescia in data 31/08/2022 e visure catastali storiche in data 23/02/2025;*
- *Richiesta effettuata in data 24/02/2025 presso lo Studio del Notaio Paola Esposito della copia dell'atto di provenienza (atto di compravendita) e ricevimento in stessa data di tale atto;*
- *Richiesta del 24/02/2025 tramite lo sportello telematico del Comune di Isorella per richiesta pratiche edilizie inerenti gli immobili in oggetto;*
- *In data 24/02/2025 tramite pec al Comune di Isorella, richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutato, ricevimento in data 28/02/2025, tramite pec, all'ufficio Servizi Demografici di Isorella del certificato richiesto;*
- *SOPRALLUOGO effettuato in data 06/03/2025 alle unità oggetto con la presenza dell'esecutato;*
- *Richiesta effettuata in data 13/03/2025 presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, comodato, ecc;*
- *Ricevimento in data 18/03/2025 tramite posta elettronica, della comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate sull'assenza di contratti di locazione, comodato, ecc;*
- *Ricevimento in data 21/03/2025 tramite posta elettronica, delle pratiche edilizie riscontrate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Isorella;*
- *Stesura della relazione peritale dal 13/03/2025 al 25/03/2025;*
- *Consegna elaborato peritale 25/03/2025;*

Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia **BRESCIA**

Comune **ISORELLA**

Frazione

Località

Quartiere

Via **Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxx**

Civico n. **n. xxx**

Mappa geografica (intero complesso dove le unità sono poste)



Destinazione urbanistica dell'immobile
RESIDENZIALE

Tipologia immobiliare

ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO PRIMO, con locali accessori (cantina e box) al piano interrato.

Tipologia edilizia dei fabbricati

ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO PRIMO, con locali accessori (cantina e box) al piano interrato.

Tipologia edilizia unità immobiliari
RESIDENZIALE

Caratteristiche generali dell'immobile

ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO PRIMO, con locali accessori (cantina e box) al piano interrato.

Dimensione

MEDIE DIMENSIONI

Caratteri domanda e offerta

SCARSA

Forma di mercato

LIBERO;

Filtering

Fase del mercato immobiliare

FASE DI STAZIONAMENTO DOPO RECESSO PROLUNGATO

Altro

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Perizia di stima relativa alla valorizzazione di un ALLOGGIO RESIDENZIALE SVILUPPATO AL PIANO primo e LOCALI ACCESSORI POSTI AL PIANO INTERRATO. Il tutto posto a Isorella (BS) Via
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Struttura e finiture:

La struttura dell'intero ampio fabbricato dove sono poste le unità in oggetto è del tipo tradizionale, costituita da muratura portante in laterizio misto a c.a. con solai in laterocemento, copertura in c.a. Le murature interne non portanti sono realizzate in laterizio forato, intonacate al civile e tinteggiate. Finitura esterna pareti intonacate e successivamente tinteggiate.

Alloggio:

Internamente gli ambienti presentano pavimentazione in gres porcellanato per la zona giorno e in parquet per la camera. La pavimentazione e il rivestimento del bagno e della cucina è in ceramica, banchine e soglie in marmo, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro camera con griglie esterne in legno e portoncino d'ingresso l'unità del tipo blindato.

Autorimessa:

Internamente l'unità così come la cantina hanno pavimentazione in battuto di cemento; basculante il lamiera preverniciata; impianto elettrico e d'illuminazione realizzato con tubazioni esterne.

Impianti

L'impianto idrotermosanitario, collegato autonomo e funzionante a gas metano con caldaia installata esternamente sulla loggia esclusiva del tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio, con sanitari per il bagno in ceramica del tipo a pavimento, dotati di rubinetteria in acciaio.

Gli impianti elettrico e dell'illuminazione del tipo incassato e sottotraccia sono sufficientemente dotati di prese, punti luce ed interruttori.

L'unità risulta dotata di impianto di climatizzazione, da quanto indicatomi dall'esecutato, non più funzionante.

Alla data del mio sopralluogo le unità in oggetto, così come anche il complesso dove le stesse risultano collocate, risultano avere un discreto stato di manutenzione e necessiterebbero di interventi di manutenzione ordinaria.

Confini alloggio:

Dati dedotti esclusivamente dalla scheda catastale in mio possesso; si precisa che l'elaborato planimetrico ed elenco subalternazione richiesti presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate non risultano reperibili:

X Nord altra unità immobiliare residenziale (altra proprietà SUB. xx);

X Est completamente libero;

X Sud altra unità immobiliare residenziale (altra proprietà SUB. xx);

X Ovest altra unità immobiliare residenziale (altra proprietà SUB. xxx);

Confini box:

Dati dedotti esclusivamente dalla scheda catastale in mio possesso; si precisa che l'elaborato planimetrico ed elenco subalternazione richiesti presso il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate non risultano reperibili:

- X Nord altra unità immobiliare residenziale (altra proprietà sub xx);
- X Est parti comuni (corsello sub. xx);
- X Sud altra unità immobiliare residenziale (altra proprietà sub xx);
- X Ovest parti comuni (corridoio sub. xx);

Calcolo superfici di proprietà ALLOGGIO

Alloggio:

Superficie principale ALLOGGIO piano PRIMO: m² 53,27

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Locali esterni- terrazza piano PRIMO	m2 4,45	30 % = mq. 1,34
Locali CANTINA	m2 9,17	50 % = mq. 4,58

Superficie commerciale **m2 59,19** ←

Calcolo superfici di proprietà BOX

Autorimessa:

Superficie principale AUTORIMESSA piano INTERRATO: m² 17,65

Superficie commerciale **m2 17,65** ←

Caratteristiche qualitative

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

Isorella è un comune italiano di 4 102 abitanti della provincia di Brescia in Lombardia. Collocato nella Bassa Bresciana orientale, dista circa 31 chilometri a sud dal capoluogo.

Il territorio di Isorella è compreso nella pianura Padana. Il comune è situato accanto ai confini delle province di Cremona e di Mantova ed è inserito nell'area della Bassa Bresciana, ovvero il territorio di pianura a sud della provincia; il paese è perciò interamente pianeggiante.

L'economia provinciale e cittadina si divide tra industria, commercio, artigianato, servizi, agricoltura e turismo; come gran parte dell'economia del nord Italia, il complesso bresciano è costituito soprattutto da piccole-medie imprese, con la presenza di grandi industrie, che vanno dal settore alimentare a quello metalmeccanico.

Attualmente il locale mercato immobiliare risulta fortemente condizionato dall'incerta situazione economica nazionale, specialmente per quanto riguarda la tempistica di collocazione.

L'indagine di mercato effettuata in zona ha evidenziato una SUFFICIENTE richiesta di IMMOBILI RESIDENZIALI simili (SOPRATTUTTO viste la collocazione); si ritiene quindi d'ipotizzare una SUFFICIENTE commerciabilità con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel MEDIO-LUNGO periodo vista SOPRATTUTTO la difficile situazione economica nazionale.



Aspetti POSITIVI:

-BUONA collocazione (zona semi-centrale di Isorella);

Aspetti NEGATIVI:

- difficile situazione economica nazionale;
- buona presenza di locali liberi sul mercato immobiliare di circostante;
- attuale stato di manutenzione delle unità in oggetto e dell'intero complesso dove le stesse sono collocate;
- difformità catastale riscontrata;



Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Si precisa che l'intero condominio dove è posta l'unità oggetto delle presente valutazione risulta edificata anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontrati presso gli archivi del comune di Brescia risultano essere i seguenti:

- PDC n° 7235 del 16/12/2005 n° 33/05 per "NUOVA COSTRUZIONE";
- Dia del 28/04/2007 Prot. 2267 per "Variante al PDC n° 7235 del 16/12/2005 n° 33/05";
- Dia del 19/08/2008 Prot. 6715 (citata nell'atto di provenienza ma non avente in oggetto le unità qui valutate);
- Certificato di agibilità n° 2202 del 02/04/2009;

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Isorella; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

PGT visionabile e scaricabile Online (<https://www.multiplan.servizi.it/pgtwebn/#!/public/dettaglio-piano/133600/documenti>) COMUNE DI ISORELLA (BS) 4^VARIANTE PGT - STRALCIO PA03 Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) Data invio a Regione: 31/07/2024 Numero protocollo: Z1.2024.0029621

Data verifica urbanistica (21/03/2025)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

CONFORME

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio.

Il P.G.T. è articolato dal Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole

- Documento di Piano: Il Documento di Piano definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT. Il Documento di piano deve anche prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, paesaggistico, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse. Ha anche lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune; tipicamente è il primo atto nella stesura del PGT.

- Piano dei servizi: Il Piano dei Servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano. Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.
- Piano delle regole: Il Piano delle regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale individuando le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

4^VARIANTE PGT - STRALCIO PA03 Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005) Data invio a Regione: 31/07/2024 Numero protocollo: Z1.2024.0029621

Destinazione da PGT: Tessuto urbano Consolidato.

- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici:
- Vincoli ambientali:
- Vincoli paesaggistici
- Vincoli amministrativi:

Estratto P.G.T. :



Tessuto urbano residenziale consolidato

N.B. immagine NON in scala

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto CHIARA LODA, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità delle stesse ai titoli abilitativi edilizi sopra citati;

NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Si precisa che l'intero condominio dove è posta l'unità oggetto delle presente valutazione risulta edificata anteriormente al settembre 1967; più precisamente i dati riscontrati presso gli archivi del comune di Brescia risultano essere i seguenti:

- PDC n° 7235 del 16/12/2005 n° 33/05 per "NUOVA COSTRUZIONE";
- Dia del 28/04/2007 Prot. 2267 per "Variante al PDC n° 7235 del 16/12/2005 n° 33/05";
- Dia del 19/08/2008 Prot. 6715 (citata nell'atto di provenienza ma non avente in oggetto le unità qui valutate);
- Certificato di agibilità n° 2202 del 02/04/2009;

Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti al sottoscritto devono essere eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di ISORELLA; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto, non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Ubicazione
Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio xxx mappale xxxx sub. xxx
CAT. A/2 Classe 5, 3 vani Rendita €. 178,18

Box: NCT Foglio xxxx mappale xxxx sub. xxx
CAT. C/6 Classe 3, 16 mq Rendita €. 22,31

Quota di proprietà: **1000/1000**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXX
CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
residente in Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di proprietà: **Piena**

Divisibilità dell'immobile: **Non è frazionabile o divisibile**

Elenco documentazione visionata

SCHEDE CATASTALI
VISURE CATASTALI
ESTRATTO DI MAPPA

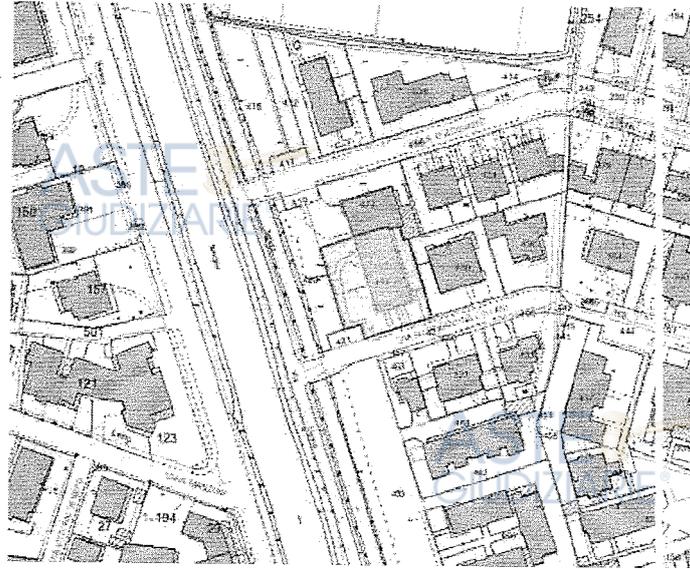
Data verifica catastale (gg/mm/aa) **21/03/2025**

A migliore individuazione di quanto qui analizzato si veda sia l'estratto mappa allegato sia quanto individuabile attraverso l'interrogazione effettuata sul "Geoportale della Provincia di Brescia- SIT Sistema Informativo Territoriale".

Estratto mappa Catastale (intero complesso immobiliare dove le unità sono poste)



N.B. immagine NON in scala



N.B. immagine NON in scala

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto CHIARA LODA, iscritto all'Albo dei Geometri Brescia nr. 5187, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA**AUTORIMESSA**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare;

ALLOGGIO

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

ALLOGGIO : la scheda catastale, risulta, DIFFORME rispetto allo stato dei luoghi.

Per quanto di mia possibile verifica si segnala quanto segue:

- alloggio: diversa collocazione della porta finestra del soggiorno;

Nota Bene: i costi indicativi per rilievo dell'intera unità, successiva restituzione grafica e presentazione variazione scheda catastale corrispondono indicativamente a €. 1.500,00 (iva e cassa escluse).

Il prezzo della presente convenuto, a corpo, dalle parti nella somma di complessivi Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) il tutto oltre rivalsa d'IVA ai sensi di Legge e quindi per complessivi Euro 93.600,00 (novantatrenilaseicento virgola zero zero).

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** La parte acquirente prende atto che quanto qui compravenduto fa parte di un edificio in condominio e si obbliga pertanto per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare le norme di legge vigenti in materia e quelle contenute nel regolamento di condominio vigente.

- **AGEVOLAZIONI FISCALI (PRIMA CASA)** La Parte alienante dichiara che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto (IVA) ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive di cui all'articolo 10 numero B bis del DPR 633/72, in particolare attesta che l'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile in oggetto che non riveste la qualifica di strumentale per natura è avvenuta in data 2 febbraio 2009.....

Quota di proprietà PIENA PROPRIETA'

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota 1/1), residente in Isorella (BS) Via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù Nessuna di mia conoscenza ne citata nell'atto di provenienza.

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Riscontrabili dalla certificazione notarile redatta dal Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE) il 21/01/2025:

- ISCRIZIONE NN. 1978/435 del 19/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/12/2009 Numero di repertorio 39103/13322 Notaio ESPOSITO PAOLA Sede MANERBIO (bs)

- TRASCRIZIONE NN. 2340/1653 del 21/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2024 Numero di repertorio 10395

AGGIORNAMENTO Gravami

Riscontrabili dall'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta in data 24/03/2025 (vedi documentazione allegata).

Nessun altro gravame riscontrato nell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta alla data del 24/03/2025 (vedi documentazione allegata).

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

X Occupato

Si precisa che le unità risultano alla data del mio sopralluogo occupate dal

A tal proposito si allega anche la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate riportante l'esito NEGATIVO della ricerca di contratti di locazione e/o comodato registrati.

In data 28/02/2025 tramite pec il Comune di Isorella mi inviava dall'ufficio Servizi Demografici il certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia dell'esecutato. Si segnala che da quanto riscontrabile da tale documentazione:

"Cognome xxxxxxxxxxxx Nome xxxxxxxx Risulta nato il xxxxxxxx in xxxxxxxx Atto N. xxxx parte I serie A - anno xxxxx - Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta di stato libero.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome xxxxx Nome xxxxxxx nato il xxxxxxxx in xxxxxxxx Atto N. xxxxx parte I serie A - anno xxxxx - Comune di xxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx)

Risulta iscritto all'indirizzo: VIA xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Comune ISORELLA (BS)".

Vedi certificato allegato rilasciato dall'Ufficio servizi demografici del Comune di Isorella.

Relativamente ad eventuali spese comuni arretrate, da quanto di mia verifica, il complesso non risulta seguito da alcun amministratore condominiale.

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.

Nessuna di mia conoscenza.

Formalità, vincoli, oneri a 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.

ISCRIZIONE NN. 1978/435 del 19/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/12/2009 Numero di repertorio 39103/13322 Notaio ESPOSITO PAOLA

TRASCRIZIONE NN. 2340/1653 del 21/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/12/2024 Numero di repertorio 10395

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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

ASTE GIUDIZIARIE® Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico



Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

X MCA con nr. 2 comparabili per unità immobili-alloggio

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

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

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



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

La presente valutazione è redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; più precisamente trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.

La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI:

- Immobilie di confronto A:
Ampio appartamento sviluppato al piano terra. Superficie commerciale complessiva circa Mq. 117.
 Stato di manutenzione edificio ed immobile 7 (BUONO).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 50%
Prezzo proposto di vendita €. 158.000,00

- Immobilie di confronto B:
Ampio appartamento sviluppato al piano primo. Superficie commerciale complessiva circa Mq. 88.
 Stato di manutenzione edificio ed immobile 6 (SUFFICIENTE).
Peso comparabile, viste collocazione, caratteristiche e dimensioni 50%
Prezzo proposto di vendita €. 123.000,00

Si precisa che:

- Essendo le unità (comparabili) attualmente NON ANCORA COMPRAVENDUTE ed essendo le stesse sul mercato (in vendita) da tempo (mercato meno attivo rispetto agli appartamenti visto il diverso impegno d'investimento), viene dedotto dal prezzo indicato, una cifra pari a circa 10 punti percentuali (DIECI %) pari AL MARGINE DI POSSIBILE TRATTATIVA.

<i>Comparabile A: €. 158.000,00 – indicativamente il 10% =</i>	<i>€. 142.000,00</i>
<i>Comparabile B: €. 123.000,00 – indicativamente il 10% =</i>	<i>€. 111.000,00</i>
- Alle unità qui analizzate viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, un stato di manutenzione edificio e Stato manutenzione immobile pari a 6- con interventi da realizzare-manutenzioni.
- Visto le caratteristiche e posizione dei comparabili qui utilizzati viene attribuito un'incidenza percentuale (PESO COMPARABILE) del 50% per il comparabile A e del 50% per il comparabile B;
- I coefficienti correttivi qui utilizzati (attribuiti alle superfici accessorie) risultano quelli scaturiti dal mercato;
- Saggio livello di piano 2% (percentuale di variazione del prezzo degli immobili a salire od allo scendere di piano. E' un dato rilevato fra le consuetudini locali ed è normalmente positivo. Diventa positivo nel caso di immobili con ascensore.

Vedi l'analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA											STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO		6
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE E INTERNA	NOTE		
1					A/2	5	3 vani		1	6	Appartamento piano primo		
2					C/6	4	16 mq		0	6	Autorimessa piano interrato		

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE										TOTALE	
						PORTICO	TAVERNA	TERRAZZ	CANTINA	LOGGIA	GIARDINO	FOX AJTO	SOPPALCO	CANTINA	RETRO		ALTRO
1				Appartamento	53,27	30%	70%	30%	50%	35%	10%	15%	50%	50%	10%		59,19
1				Box	17,65	4,45			9,17								17,65
TOTALE																	

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni											
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima												
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1%										
Nominativo / repertorio				ilivello di piano	-2%										
Comune	Isorella	Isorella	Isorella	Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1 200,00										
Indirizzo	Via Stroppe	Via Puccini	Viale Suor Santina Collani	Prezzo area esterna	€ 600,00										
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Costo di ricostruzione a nuovo € mq.	€ 1 100,00										
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione	SEL										
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI											
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B										
Prezzo di mercato (euro)	€ 143 000,00	€ 111 000,00		Prezzo di mercato (euro)	€ 143 000,00	€ 111 000,00									
Data (mesi)	0	0	0	Data (mesi)	-€ 119,17	-€ 92,50									
Livello di piano (n)	0	1	1	Livello di piano	-€ 2 860,00	-€ 2 220,00									
Superficie principale (mq)	82	72	53	Superficie principale (mq)	€ 1 224,32	€ 1 224,32									
VERANDA	30%	41	14	Superficie esterna (mq)	€ 600,00	€ 600,00									
TAVERNA	70%			Stato di manutenzione esterna (€)	€ 400,00	€ 400,00									
SOTTOTETT	30%			Stato di manutenzione interna (€)	€ 3 900,00	€ 3 900,00									
BALCONE	30%			TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI											
CANTINA	50%		9	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B										
autorimessa	50%	33	24	Prezzo di mercato (euro)	€ 143 000,00	€ 111 000,00									
POSTO AUTO	15%			Data (mesi)											
CANTINA	50%			Livello di piano	-€ 2 860,00										
CANTINA	50%			Superficie principale (mq)	-€ 70 532,79	-€ 35 517,38									
RETRO	10%	60		Superficie esterna (mq)											
ALTRO	0%			Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 400,00	-€ 400,00									
Stato di man.ne edificio	7	7	6	Stato di manutenzione immobile (€)	-€ 3 900,00	-€ 3 900,00									
Stato di man.ne immobile	7	7	6	Prezzo corretto	€ 65 307,21	€ 71 182,62									
Superficie commerciale	116,80	88,20	59,19	Peso comparabile(%)	50%	50%									
ESTREMI CATASTALI				VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE											
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€	1 148,84		
								COEFFICIENTI CORRETTIVI							
								K1	K2	K3	K4	VALORE UNITARIO	SUP. COMMLE TOTALE	VALORE COMMLE	VALORE ASSUNTO.
1				A/2	Alloggio	1	5	1,00	1,00	1,00		€ 1 148,84	59,19	€ 68 000,00	€ 68 000,00
2				C/6	autorimessa	-1	5	1,00	0,50	1,00		€ 574,42	17,65	€ 10 138,54	€ 10 000,00

Alloggio.

COSTI indicativi per sanare la riscontrata difformità catastale risultano essere:

Aggiornamento catastale alloggio

€ 1.921,50 compresi cassa e iva

Valore **COMPLESSIVO SOPRA RISCONTRATO** € 68.000,00

TOTALE COSTI DA DEDURRE 1.921,50 (comprese iva e cassa)

Valore COMPLESSIVO ASSUNTO approssimato € 66.000,00

LOTTO 01/01

Per quanto concerne:

Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxx.

Identificativi catastali:

Alloggio: NCT Foglio xxx mappale xxxx sub. xx
CAT. A/2 Classe 5, 3 vani Rendita €. 178,18

Box: NCT Foglio xxx mappale xxx sub. xx
CAT. C/6 Classe 3, 16 mq Rendita €. 22,31

Quota di proprietà: **1000/1000**
xxxxxxxxxxxxxx
Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (quota 1/1),
Residente in Isorella (BS) Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di proprietà: **Piena**

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 66.000,00 diconsì Euro Sessantaseimila/0
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
ALLOGGIO € 46.000,00 diconsì Euro Quarantaseimila/00

Il più probabile VALORE IN LIBERO MERCATO viene di fatto quantificato in:
BOX € 10.000,00 diconsì Euro Diecimila/00
(vedasi analisi estimativa allegato I-lotto 1)

Il più probabile VALORE DI PRONTO REALIZZO viene di fatto quantificato in:
BOX € 7.000,00 diconsì Euro Settemila/00

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

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

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 interni ed esterni;
3. Atto di provenienza;
4. Planimetrie catastali;
5. Visure storiche catastali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Certificazione notarile ventennale;
8. Aggiornamento ipotecario del 24/03/2025;
9. Certificato “estratto per riassunto dell’atto di matrimonio”, “di residenza” e “stato di famiglia” emesso dal Comune di Isorella;
10. Titoli autorizzativi vari riscontrati e tavole grafiche allegati e certificato di agibilità;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' DI STIMA											
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE E INTERNA	STATO DI MANUTENZIONE EDIFICIO
1					A/2	5	3 vani		1	6	6
2					C/6	4	16 mq		0	6	6

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE										TOTALE	
						PORTICO	TAVERNA	TERRAZZ	CANTINA	LOGGIA	GIARDINO	BOX AUTO	SOPPALCO	CANTINA	RETRO		ALTRO
						RAPPORTI MERCANTILI											
1				Appartamento	53,27	4,45			9,17							59,19	
1				Box	17,65											17,65	
TOTALE																	

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni			
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	1%		
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	i=livello di piano	-2%		
Nominativo / repertorio				Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1 200,00		
Comune	Isorella	Isorella	Isorella	Prezzo area esterna	€ 600,00		
Indirizzo	Via Stroppe	Via Puccini	Viale Suor Santina Collani	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1 100,00		
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Criterio di misurazione	SEL		
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Prezzo di mercato (euro)	€ 143 000,00	€ 111 000,00	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Data (mesi)	-€ 119,17	-€ 92,50	
Prezzo di mercato (euro)	€ 143 000,00	€ 111 000,00		Livello di piano	-€ 2 860,00	-€ 2 220,00	
Data (mesi)	0	0	0	Superficie principale (mq)	€ 1 224,32	€ 1 224,32	
Livello di piano (n)	0	1	1	Superficie esterna (mq)	€ 600,00	€ 600,00	
Superficie principale (mq)	82	72	53	Stato di manutenzione esterna (€)	€ 400,00	€ 400,00	
VERANDA	30%	41	14	4	Stato di manutenzione interna (€)	€ 3 900,00	€ 3 900,00
TAVERNA	70%				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI		
SOTTOTETT	30%				Prezzo di mercato (euro)	€ 143 000,00	€ 111 000,00
BALCONE	30%				Data (mesi)		
CANTINA	50%			9	Livello di piano	-€ 2 860,00	
autorimessa	50%	33	24		Superficie principale (mq)	-€ 70 532,79	-€ 35 517,38
POSTO AUTO	15%				Superficie esterna (mq)		
CANTINA	50%				Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 400,00	-€ 400,00
CANTINA	50%				Stato di manutenzione immobile (€)	-€ 3 900,00	-€ 3 900,00
RETRO	10%	60			Prezzo corretto	€ 65 307,21	€ 71 182,62
ALTRO	0%				Peso comparabile(%)	50%	50%
Stato di man.ne edificio	7	7	6		VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		
Stato di man.ne immobile	7	7	6		€ 68 000		
Superficie commerciale	116,80	88,20	59,19		DIVERGENZA PERCENTUALE(%)		
					€ 1 148,84		
					PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		
					€ 1 148,84		
					Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		
					-4,26%		

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 1 148,84			
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMMLE TOTALE	VALORE COMMLE	VALORE ASSUNTO
								K1	K2	K3	K4				
1				A/2	Alloggio	1	5	1,00	1,00	1,00		€ 1 148,84	59,19	€ 68 000,00	€ 68 000,00
2				C/6	autorimessa	-1	5	1,00	0,50	1,00		€ 574,42	17,65	€ 10 138,54	€ 10 000,00