

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 466/2024

Giudice delegato:

**PRESIDENTE DOTT. SSA SIMONETTA BRUNO**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA  
NAPOLI  
Cap. 80133  
VIA SANTA BRIGIDA N. 39  
P.IVA 05828330638

e per essa

IFIS NPL SERVICING SPA  
VENEZIA MESTRE  
Cap. 30173  
VIA TERRAGLIO 63  
P.IVA 04570150278

Rappresentata dall' Avvocato

AVV. FEDERICA VERDI  
BERGAMO, Cap. 24122  
VIA ZELASCO N.10  
Pec: federica.verdi@bergamo.pecavvocati.it

Pignorato:

[REDACTED]

Esperto incaricato

Arch. Dott. Lorenzo D'Adda  
Via Studio in via G. Carducci n.111, 25014 Castenedolo (BS)  
CF DDDLNZ78B28B157M  
Pec lorenzo.dadda@archiworldpec.it  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 2514

## Date

Nomina dell'esperto.....	22/01/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....	30/01/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione.....	07/07/2025

## Identificazione del lotto

### LOTTO NR. 1

#### Descrizione sintetica.

Appartamento bilocale al pian terreno con pertinenze comuni.

#### Ubicazione

Coniolo, Frazione di Orzinuovi (Bs) via Farfengo 2.

#### Identificativi catastali

#### APPARTAMENTO BILOCALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2025

Dati identificativi: Comune di ORZINUOVI (G149) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 43 Particella 269 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ORZINUOVI (G149) (BS)

Foglio 43 Particella 269

Classamento:

Rendita: Euro 180,76

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA FARFENGO n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 41 m2 Totale escluse aree scoperte b): 41 m2

#### Diritti di proprietà

Dalla lettura della relazione ventennale a cura del Dott. Notaio Vincenzo Calderini il diritto di proprietà del bene pignorato è intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1.





Valore degli immobili pignorati:

**Più probabile valore in libero mercato € 49.000,00**

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta) € 44.700,00**

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

**Abitazione bilocale al pian terreno, buona commerciabilità, prima casa o investimento.**



### Audit documentale e Due Diligence



Conformità edilizia



Si  No

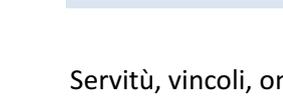
Conformità catastale

Si  No

Conformità titolarità

Si  No

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami



Si  No





## Sommario

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI .....	5
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	6
3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	9
4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	13
4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA .....	13
4.2 RISPONDENZA CATASTALE .....	20
4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	23
5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	23
6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	24
7. ANALISI ESTIMATIVA.....	25
8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....	30
9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....	31
10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE .....	32





**1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI**

Nomina dell'esperto.....	22/01/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento.....	30/01/2025
Indagini catastali.....	24/03/2025
Richiesta proroga.....	31/03/2025
Richiesta di accesso agli atti U.T.C. di Orzinuovi.....	01/04/2025
Inizio operazioni peritali in loco .....	10/04/2025
Accesso agli Atti presso U.T.C. di Orzinuovi.....	09/06/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione.....	07/07/2025
Prossima udienza.....	10/09/2025



## 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

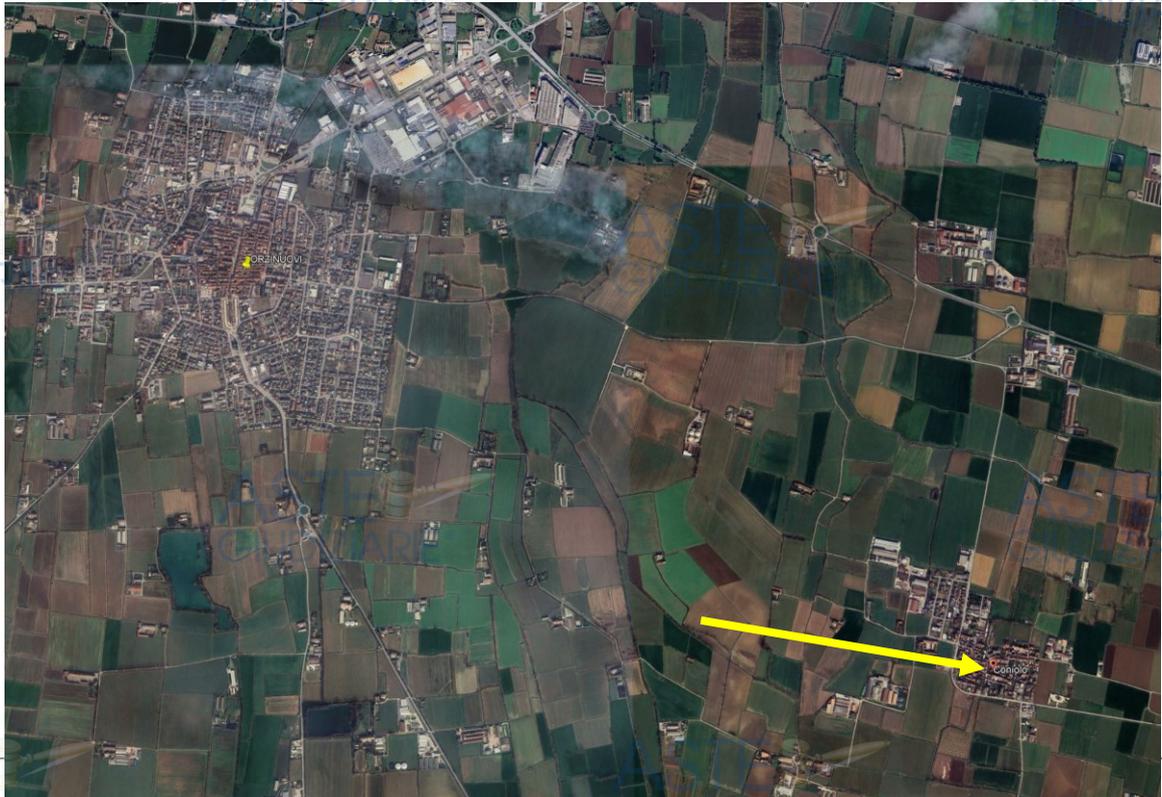
- Provincia BRESCIA
- Comune ORZINUOVI , FRAZIONE DI CONIOLO (BS)
- Via S. FARFENGO N. 2

#### Zona

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Orzinuovi BS in via Farfengo n. 2 in Frazione di Coniolo.

### Mappe geografiche macro/microscopica

GOOGLE EARTH





**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di ORZINUOVI (BS) in Frazione Coniolo, accatastato alla Sez. Urb. NCT Foglio 43 Particella 269 Subalterno 5, sito in via Farfengo n. 2 appartiene al sistema A2 - Nuclei di Antica Formazione.

**Caratteristiche generali dell'immobile**

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo è un appartamento bilocale posto al piano terreno, ubicato in via Farfengo n. 2, nella frazione di Coniolo del Comune di Orzinuovi. L'accesso all'appartamento può avvenire sia direttamente dalla pubblica via, sia dall'interno della corte comune.

L'ingresso principale su via Farfengo immette direttamente nella zona soggiorno con angolo cottura. Da qui si accede a un disimpegno che distribuisce i vani secondari, ovvero il servizio igienico e la camera da letto. Il soggiorno si affaccia a est sulla via pubblica, mentre il bagno e la camera si affacciano a ovest sulla corte interna comune.





**Consistenza**

Appartamento Bilocale SCV: mq 42,60

**Caratteri domanda e offerta**

Possibili acquirenti: privato o società.

Lato venditore: esecuzione immobiliare

Possibili motivi di acquisto: investimento o prima casa



**Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica.

**Fase del mercato immobiliare**

A seguito della grave crisi finanziaria che ha colpito nell'ultimo decennio il settore immobiliare, si è in una fase di stabilità con segnali di recupero.



### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DATI IMMOBILIARI

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

#### **APPARTAMENTO BILOCALE AL PIANO TERRA (mappale 269 sub. 5) Via Farfengo n. 2 Coniolo Orzinuovi BS**

Il bene immobile in oggetto è un appartamento bilocale ubicato al piano terreno di un fabbricato residenziale. L'accesso principale è direttamente prospiciente la pubblica via, attraverso un portoncino che immette nella zona giorno. È inoltre presente un secondo ingresso, posto sul retro dell'abitazione, costituito da una porta finestra che si apre sulla camera da letto, con esposizione ovest e affaccio sulla corte interna.

L'unità immobiliare si presenta con una distribuzione interna essenziale e superfici complessivamente contenute. In particolare, la camera da letto ha una superficie inferiore ai 14 metri quadrati, limite minimo comunemente richiesto per la classificazione come stanza matrimoniale secondo i parametri normativi e regolamentari comunemente adottati.

##### **Stato manutentivo**

Lo stato di conservazione dell'immobile può essere definito mediocre e si riscontrano evidenti segni di usura e degrado in più punti. L'appartamento necessita pertanto di interventi manutentivi puntuali, mirati al ripristino delle finiture interne e alla verifica dell'efficienza impiantistica. Tali interventi risultano necessari per il recupero delle condizioni di abitabilità e decoro degli ambienti.

##### **Stato manutentivo e condizioni rilevate**

Dal rilievo fotografico effettuato si evidenziano fenomeni di degrado localizzati nella parte inferiore delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, con presenza di umidità persistente. L'origine di tale umidità non è determinabile con certezza dal solo sopralluogo: potrebbe trattarsi di umidità da risalita capillare oppure di fenomeni legati alla prolungata mancata conduzione e aerazione dell'immobile.

L'appartamento si presenta in stato di manutenzione carente e necessita di interventi puntuali, quali:

- rimozione delle porzioni ammalorate di intonaco e tinteggiatura;
- rifacimento delle superfici interne danneggiate;
- generale intervento di pulizia approfondita.

##### **Finiture e impianti**

I pavimenti sono in gres porcellanato; le porte interne sono in legno impiallacciato; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. La caldaia è installata all'esterno, incassata nella muratura perimetrale.

Il tecnico incaricato non ha potuto verificare il corretto funzionamento né la conformità degli impianti elettrico e idrosanitario.



### Parti comuni

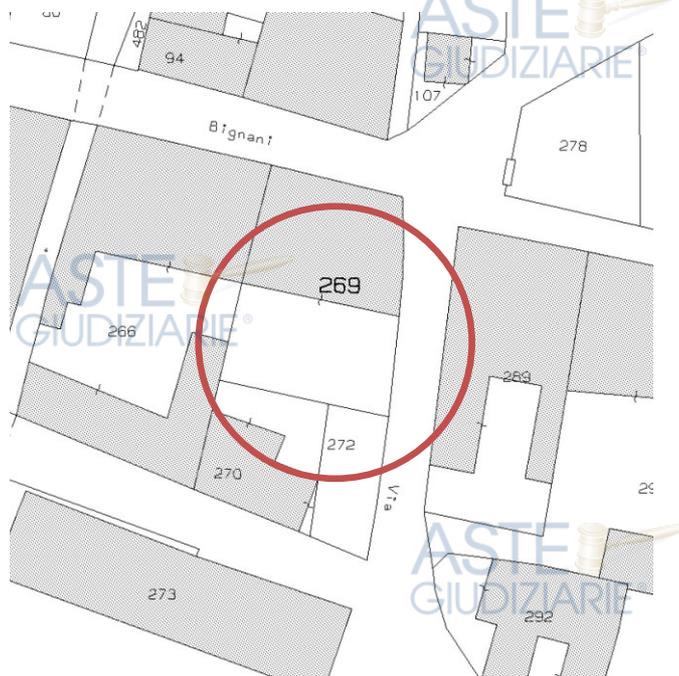
L'unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C. e in particolare del cortile di cui al mappale 269/13.

### CONFINI CATASTALI

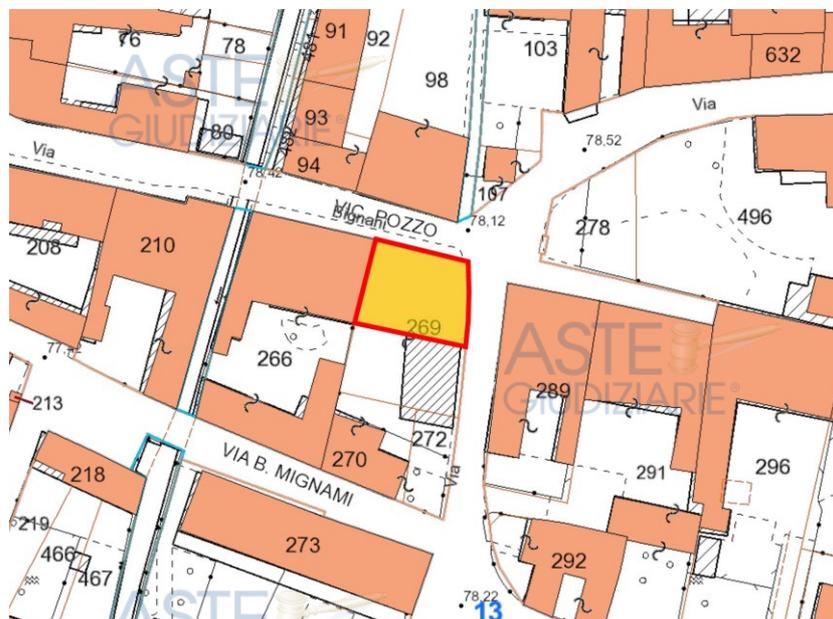
Dall'estratto mappa catastale si rileva che la rappresentazione del mappale 269 non risulta corretta, mancherebbe l'appendice a sud del fabbricato che chiude la corte interna non rappresentato.

Il tutto è meglio rappresentato dall'elaborato planimetrico subalterni.

### STRALCIO ESTRATTO MAPPA

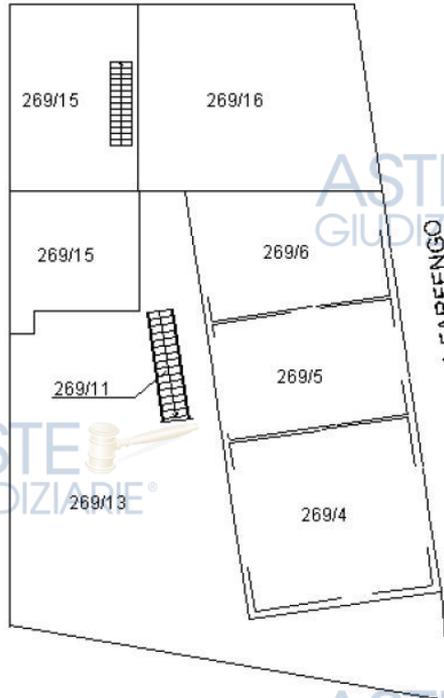


### STRALCIO ESTRATTO MAPPA dal SIT



**STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO SUBALTERNI**

**PIANO TERRA**



**CONSISTENZA**

Il Ctu ha effettuato un rilievo metrico di massima per determinare le circa consistenze dei beni. Nella determinazione delle superfici di vendita si è avvalso anche delle planimetrie catastali/edilizie e delle verifiche di massima a campione effettuate in loco, rimane l'onere al futuro acquirente di incaricare un Tecnico Esperto per determinare un rilievo metrico dettagliato anche per operare al meglio la verifica delle irregolarità edilizie.

La consistenza rilevata è pari a mq SLP 42,60

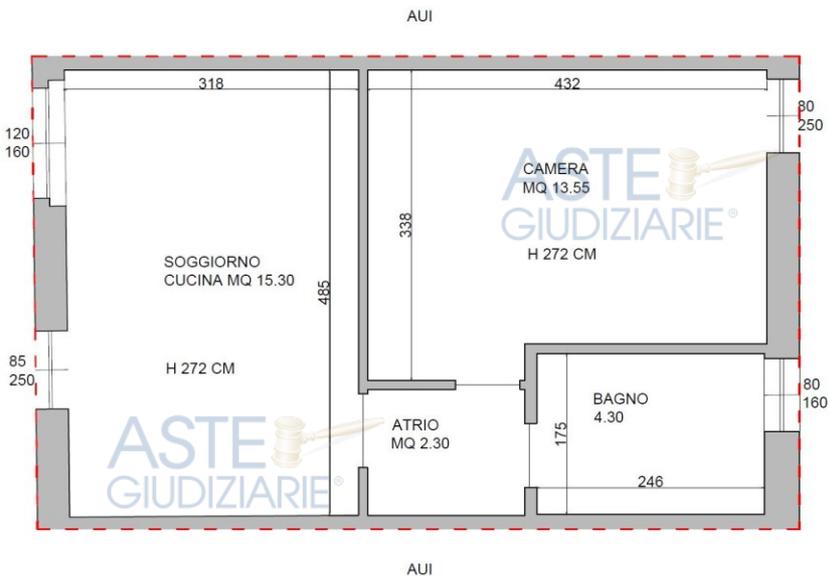




**RILIEVO METRICO DI MASSIMA**

PIANO TERRA

SLP MQ 42.60



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. A seguito la valutazioni delle superfici di vendita dedotte con le verifiche di massima e con l'attribuzione dei coefficienti di ponderazione.

Per quanto descritto e verificato il bene oggetto di stima sviluppa la seguente SCV:

**APPARTAMENTO BILOCALE**

destinazione	Coeff.	Sup. lorda mq	Sup. Commerciale mq
PIANTO TERRA	1,00	42,60	42,60
<b>SCV</b>		<b>42,60</b>	<b>42,60</b>

\*Dato rilevato da concessioni edilizie.

**Totale superficie commerciale di vendita (scv) :**

**APPARTAMENTO BILOCALE Foglio 43 particella 269 sub 5: SCV mq 42,60**



## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Il giorno 01/04/2025 Il CTU ha richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orzinuovi per visionare e prendere copia dei documenti autorizzati delle pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima. Il giorno 09/06/2025 Il Ctu si è recato presso l'U.T.C. per esaminare e fotografare diversi documenti edilizi resi disponibili:

- LICENZA EDILIZIA 09.06.1971 N.116 REG.COSTR. N. 3222 PROT.
- LICENZA EDILIZIA 15.05.1972 N.86 REG.COSTR. N. 3209 PROT.
- CONCESSIONE EDILIZIA 06.11.1982 N.171 REG.COSTR. N. 7295 PROT.
- CONCESSIONE EDILIZIA 11.10.1985 N.153 REG.COSTR. N. 7706 PROT.
- CONCESSIONI SANATORIA 12.11.1987 N.RI 22-536-537
- CONCESSIONE EDILIZIA 09.11.1985 N.276 REG.COSTR. N. 15392 PROT.
- DIA 25.01.2006 PROT. 1715
- VARIANTE DIA 31.05.2006 PROT. 10464
- PRATICA DI RILASCIO AGIBILITA' 01/02/2007
- AGIBILITA' N. 4 DEL 2007

#### Verifica di conformità edilizia e urbanistica – Esito e rilievi

A seguito dell'analisi documentale condotta sulle pratiche edilizie depositate presso l'archivio comunale, si rileva che non tutte le pratiche visionate risultano riferibili alla porzione immobiliare oggetto dell'attuale verifica.

La pratica edilizia di riferimento ai fini della valutazione della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto è individuata nella variante D.I.A. presentata in data 31 maggio 2006, registrata al protocollo n. 10.464, variante della precedente DIA presentata in data 25 gennaio 2006 prot. n. 1715 in applicazione al piano di recupero. Gli elaborati grafici allegati a tale variante rappresentano lo stato autorizzato più aggiornato dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Come si evince dallo stralcio della tavola n. 3, al piano terreno è identificata l'unità abitativa oggetto di verifica come Appartamento n. 2, tipologia bilocale.

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto rilevato in loco dal sottoscritto, emergono alcune difformità planimetriche. In particolare:

- La zona disimpegno/antibagno risulta di dimensioni maggiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati autorizzati;
- Di conseguenza, la configurazione del locale bagno risulta anch'essa modificata rispetto al progetto assentito;
- La camera da letto, rappresentata con forma rettangolare nei grafici di progetto, presenta in realtà una conformazione a "L", non conforme al titolo edilizio autorizzato.

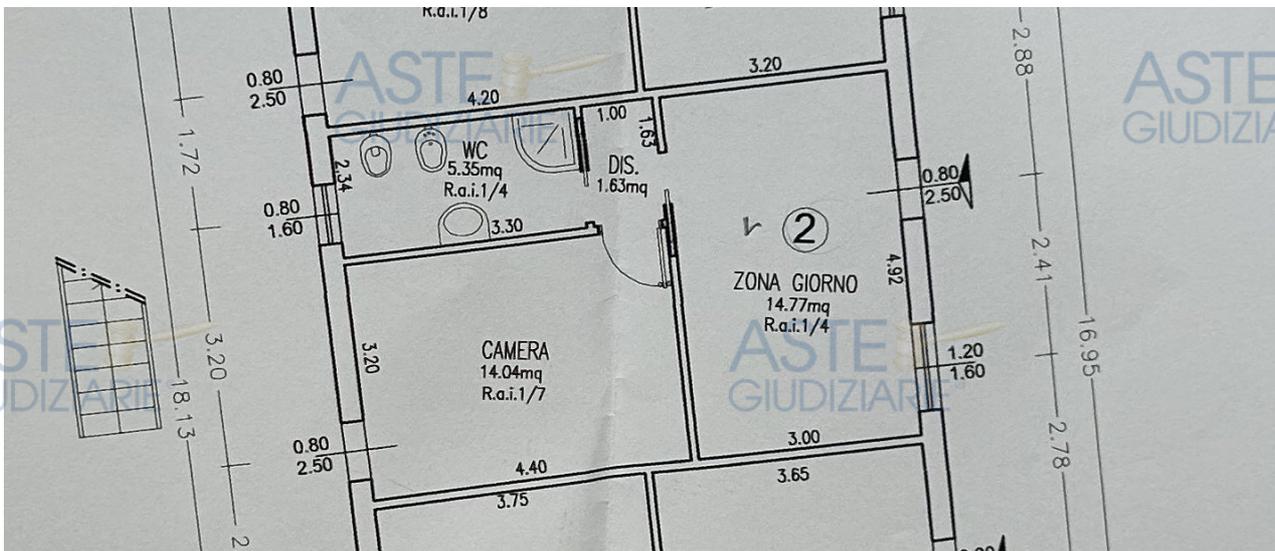
Tali difformità non rientrano nei limiti di tolleranza costruttiva previsti dalla normativa vigente e comportano pertanto l'irregolarità urbanistica dell'unità immobiliare, per la cui sanatoria si rende necessaria la presentazione di un'istanza edilizia in sanatoria.

Si segnala tuttavia che alcuni scostamenti minori rilevati risultano riconducibili ai limiti di tolleranza costruttiva. Tra questi:

- L'altezza interna dell'immobile rilevata in loco risulta pari a cm 272, contro i cm 270 indicati negli elaborati autorizzati;
- Sono inoltre presenti lievi discrepanze planimetriche non significative, anch'esse riconducibili alle tolleranze esecutive ed errori di quotatura (vedasi m. 2.34 del bagno igienico quando il disimpegno viene indicato m 1.63).

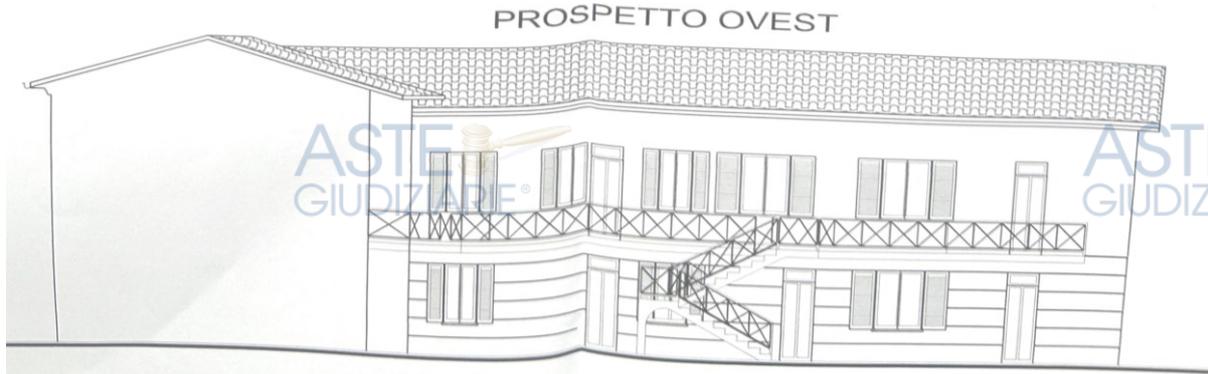
Si evince inoltre che le facciate non siano state realizzate con finiture a corsi orizzontali, ad oggi sono rifinite con intonaco civile.

*STRALCIO TAV.3 DIA IN VARIANTE PROT 10464 DEL 2007 – pianta piano terra.*





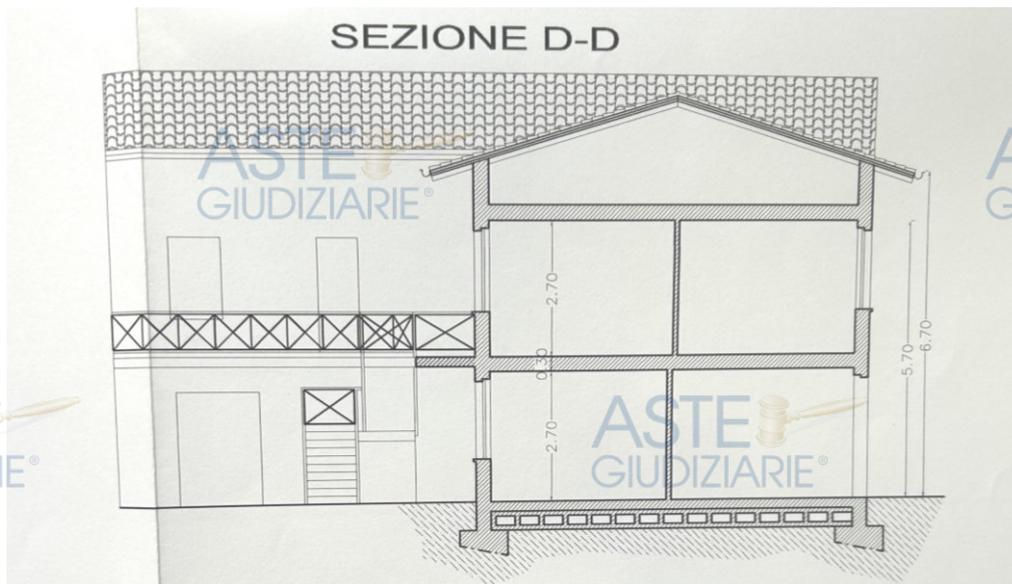
STRALCIO TAV.3 DIA IN VARIANTE PROT 10464 DEL 2007 – prospetto ovest



STRALCIO TAV.3 DIA IN VARIANTE PROT 10464 DEL 2007 – prospetto est



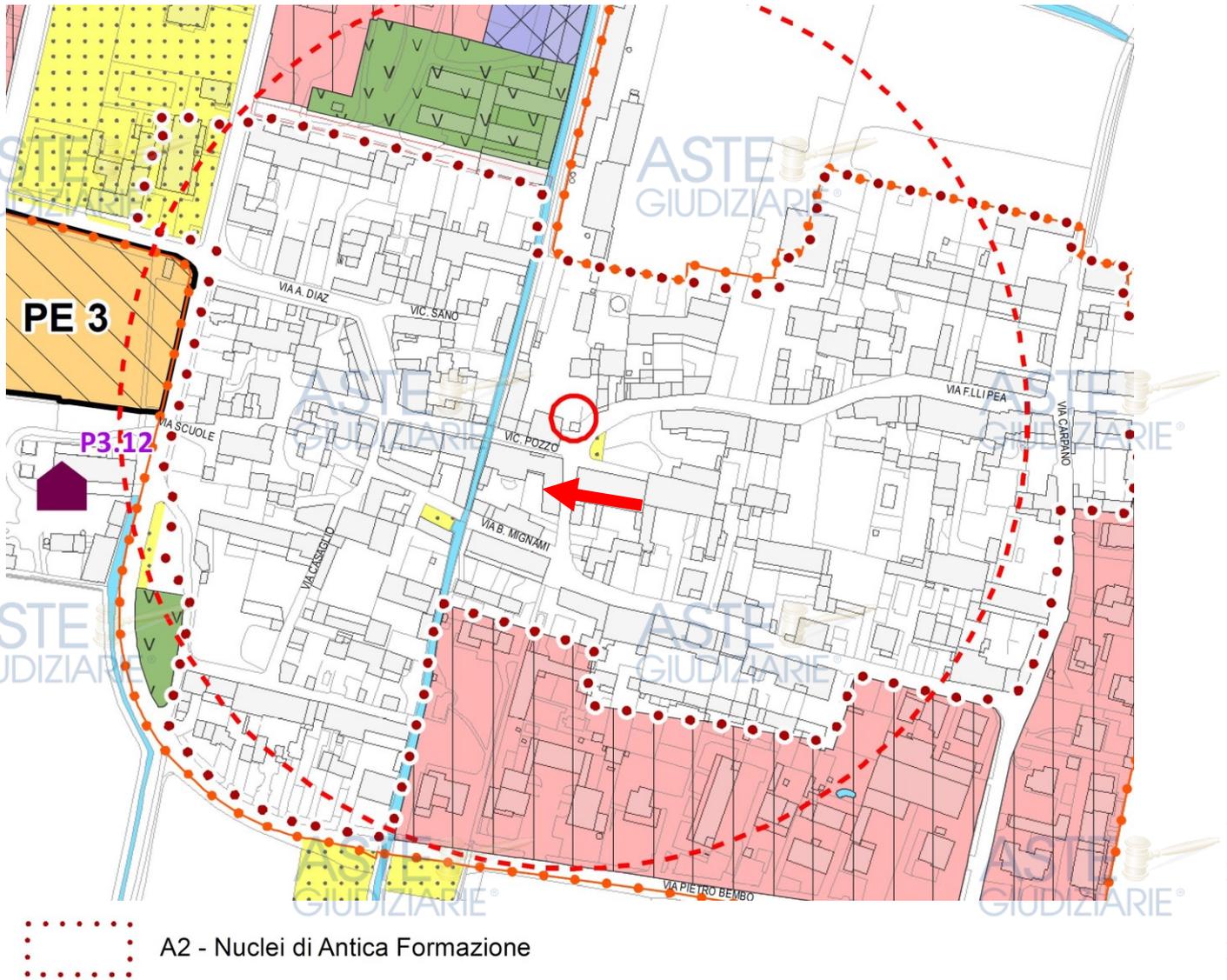
STRALCIO TAV.3 DIA IN VARIANTE PROT 10464 DEL 2007 – sezione D-D



### Situazione urbanistica e limitazioni

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di ORZINUOVI (BS) in Frazione Coniolo, accatastato alla Sez. Urb. NCT Foglio 43 Particella 269 Subalterno 5, sito in via Farfengo n. 2 appartiene al sistema A2 - Nuclei di Antica Formazione

STRALCIO TAVOLA 3.2.1.C. - DISCIPLINA DELLE AREE







Dalla visione della TAV. 1.A.6.a individuazione dei vincoli, il bene è costeggiato e sottoposto a vincolo sulla via Farfengo da corso d'acqua. Il bene non è classificato come bene monumentale.

STRALCIO TAVOLA 1.A.6.a



**VINCOLI PER LA DIFESA DEL SUOLO**

-  Reticolo Idrico Minore  
(per le fasce di rispetto si rimanda alla tav. 6 dello studio della componente geologica)





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione di quanto accertato, con la presente



DICHIARA



LA NON REGOLARITÀ URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA PER DIFFORMITÀ



## 4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

### CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI ORZINUOVI (BS):

#### APPARTAMENTO BILOCALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/03/2025

Dati identificativi: Comune di ORZINUOVI (G149) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 43 Particella 269 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ORZINUOVI (G149) (BS)

Foglio 43 Particella 269

Classamento:

Rendita: Euro 180,76

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA FARFENGO n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 41 m2 Totalità escluse aree scoperte b): 41 m2

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali.
- Estratto mappa.
- Planimetria catastale

Data verifica catastale: BS 24/03/2025

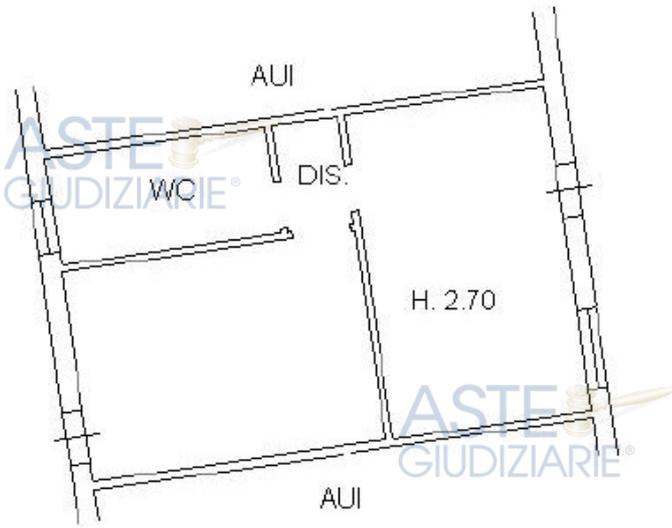
Prese in esame e comparate le rappresentazioni grafiche planimetriche catastali con quanto rilevato in loco presso l'immobile, si da atto che vi siano le seguenti difformità:

Le irregolarità catastali risultano coerenti con quanto rilevato in sede di verifica edilizia: si riscontrano difformità relative alla conformazione del disimpegno che distribuisce il servizio igienico e la camera da letto. Pertanto, si rende necessaria una rettifica catastale al fine di adeguare la planimetria attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – allo stato di fatto rilevato in loco.





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA MAPPALE 269 SUB. 5





**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE**

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514 e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia al nr. 696, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



LA NON CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALLA STATO ATTUALE DEI LUOGHI



#### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

##### Inquadramento della titolarità

A seguito delle verifiche condotte, letto l'ultimo atto di compravendita del bene N. REP. 44622 registrato a Soresina il 26/01/2009, letta la Certificazione Notarile a cura del Dott. Vincenzo Calderini allegata ai documenti di causa, si evincono le seguenti titolarità.

##### TITOLO

APPARTAMENTO BILOCALE

Dati identificativi: Comune di ORZINUOVI (G149) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 43 Particella 269 Subalterno 5

Rendita: Euro 180,76

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA FARFENGO n. 2 Piano T

**PIENA PROPRIETÀ:** [REDACTED] 1/1

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

I beni alla data del sopralluogo sono disabitati e in custodia giudiziaria.

#### 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Viste le irregolarità edilizie del bene oggetto di stima, Il futuro acquirente avrà l'onere di regolarizzare i luoghi attraverso o una sanatoria edilizia o il ripristino dei luoghi conformemente alle Concessioni Edilizie rilasciate. Saranno a suo carico tutte le spese necessarie (tecniche, amministrative, autorizzative, di esecuzione delle opere edili di demolizione e ricostruzione in caso di adeguamento, etc.) atte ad ottenere la piena regolarità edilizia/urbanistica e catastale dei beni.

Il Ctu rileva che l'unità immobiliare partecipa alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui fa parte come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C. e in particolare del cortile di cui al mappale 269/13.



## 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il CTU, letto il Certificato Notarile del bene oggetto di pignoramento immobiliare a cura e firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini allegato agli atti della procedura, rileva che con gli identificativi catastali del Comune di Orzinuovi BS:

- **APPARTAMENTO BILOCALE - FG. 43 MAPPALE 269 SUB.5**

vi siano le seguenti formalità non opponibili:

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 02/02/2009 - Registro Particolare 2837 Registro Generale 4459 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44622/8931 del 23/01/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 02/02/2009 - Registro Particolare 686 Registro Generale 4460 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44623/8932 del 23/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 03/02/2009 - Registro Particolare 1041 Registro Generale 4719 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44621/8930 del 23/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1844 del 2001
4	<input type="checkbox"/> ANNOTAZIONE del 03/02/2009 - Registro Particolare 1042 Registro Generale 4720 Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 44621/8930 del 23/01/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6429 del 2006
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 22/09/2011 - Registro Particolare 24286 Registro Generale 39300 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11341/2011 del 01/08/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 38803 Registro Generale 55860 Pubblico ufficiale UFF GIUD UNEP CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8077 del 04/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

## 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."

### 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 criterio di valutazione del metodo di confronto comparativo diretto.

L'espletamento delle operazioni di stima è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l'individuazione dell'immobile, l'ubicazione all'interno del Comune di Orzinuovi (Bs), la sua consistenza e lo stato di conservazione.

Lo scrivente Tecnico procede nella valutazione del bene oggetto di stima attraverso la propria conoscenza professionale, la documentazione in suo possesso, la ricerca del valore unitario di immobili analoghi ed oggetto di compravendita.

Al fine di ottenere un più probabile equo valore di mercato del bene si è consultato il listino dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate), del Borsino Immobiliare.

Sono state inoltre effettuate le ricerche dei valori di compravendita di immobili analoghi e limitrofi al bene in oggetto tramite l'utilizzo di siti Web dedicati.

OMI – AGENZIA ENTARTE

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA  
Comune: ORZINUOVI  
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA  
Codice di zona: D1  
Microzona catastale n.: 3  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
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	1000	1300	L	3,4	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L	3,7	5	N
Autorimesse	NORMALE	550	660	L	1,8	2,1	N
Box	NORMALE	610	730	L	2	2,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	430	510	L	1,3	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	310	370	L	1	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1450	L	3,9	4,7	N



	<b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia		
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>1.138</b>	Euro <b>1.358</b>	Euro <b>1.578</b>	
	<b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media		
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>966</b>	Euro <b>1.154</b>	Euro <b>1.342</b>	
	<b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia		
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>827</b>	Euro <b>923</b>	Euro <b>1.020</b>	

COMPRAVENDITE DI ZONA BORSINO IMMOBILIARE

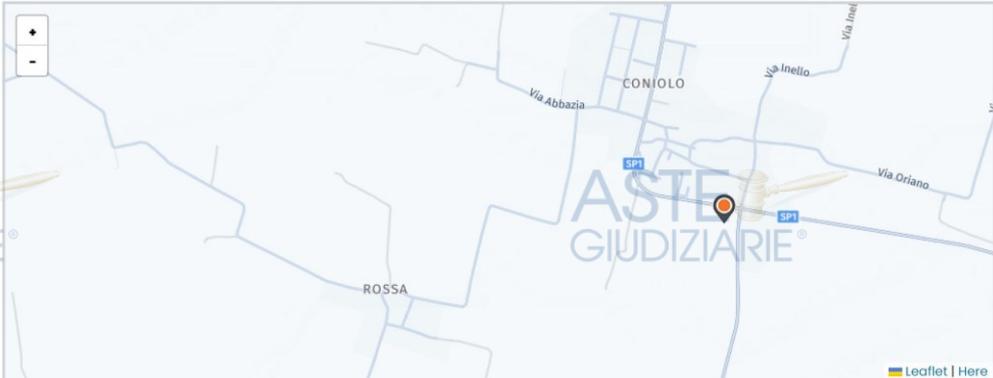
1


**Compravendita** ▶ **Residenziale singolo**

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ ORZINUOVI ▶ VIA PIETRO BEMBO

Zona ▶ Agricola	Venduto a <b>85.000 €</b>
<b>Immobili Principali (1)</b> RES ▶ A02 ▶ <b>Abitaz. civile</b> ▶ VIA PIETRO BEMBO ▶ 74 mq	Superficie Comm. <b>86,0 M²</b>
<b>Altri immobili &amp; Pertinenze (1)</b> PER ▶ C06 ▶ <b>Autorim./P.Auto</b> ▶ VIA PIETRO BEMBO ▶ 24 mq ▶ 12,0 M² Commerciali	Totale Mq Catastali <b>74 M²</b> (1 Unità) Totale Mq Pertinenze <b>24 M²</b> (1 Unità)
<b>Euro 988 M²</b>	

▶ Comune **G149** ▶ Sezione ▶ Foglio **43** ▶ Particella **580** ▶ Data Stipula **Ottobre 2021**





**borsinoPRO** Piattaforma Valutazioni Professionali

**Compravendita ▶ Residenziale singolo**

RESIDENZIALE SINGOLO ▶ ORZINUOVI ▶ VIA PIETRO BEMBO

Zona ▶ Agricola

Immobili Principali (1)  
RES ▶ A02 ▶ **Abitaz. civile** ▶ VIA PIETRO BEMBO ▶ 81 mq

Altri immobili & Pertinenze (1)  
PER ▶ C06 ▶ **Autorim./P.Auto** ▶ VIA PIETRO BEMBO ▶ 48 mq ▶ 24.0 M<sup>2</sup> Commerciali

Venduto a **120.000 €**

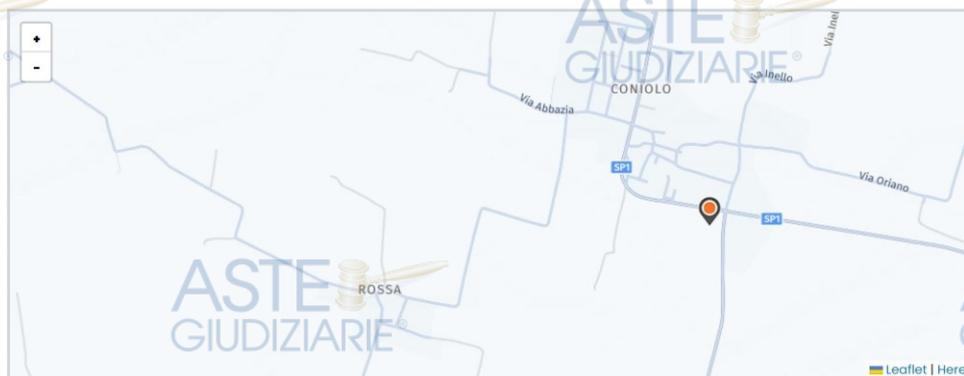
Superficie Comm. **105.0 M<sup>2</sup>**

Totale Mq Catastali **81 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Totale Mq Pertinenze **48 M<sup>2</sup>** (1 Unità)

Euro **1142 M<sup>2</sup>**

▶ Comune **G149** ▶ Sezione ▶ Foglio **43** ▶ Particella **580** ▶ Data Stipula **Aprile 2024**



Per quanto accertato, considerando che:

- L'immobile conserva le caratteristiche dell'anno di ristrutturazione 2007 e necessita di manutenzione per degni dovuti all'umidità (vedasi rilievo fotografico).
- Il futuro acquirente dovrà sostenere tutte le spese necessarie per la regolarizzazione dei documenti edilizi attraverso o una sanatoria edile o riportando i luoghi allo stato autorizzato con opere di demolizione e ricostruzione. Saranno altresì necessarie le spese di rettifica catastale.
- I valori di vendita al metro quadro degli immobili analoghi in stato conservativo normale in zona periferica attestati dall'OMI per l'anno 2025 sono pari ad un valore medio di euro/mq 1.150,00.
- I valori immobiliari medi per l'anno 2025 al metro quadro degli immobili analoghi attestati dal Borsino Immobiliare sono pari ad un valore medio di euro/mq 1.154,00 per stabili di media fascia.
- Le recenti compravendite di immobili a destinazione residenziale rilevano prezzi di vendita di tra euro/mq 988,00 euro/mq 1.142,00 (analisi compravendite n.1 e n.2).



- Considerando che su superfici minori (monolocali e bilocali) si può incrementare il valore unitario al mq del 15%, il valore di mercato corretto ed applicabile può verosimilmente essere pari ad euro/mq 1.300,00 in condizioni di regolarità edilizia e manutenzione.

Per tutto quanto esposto, a fronte dello stato dei luoghi, dei pesi e gravami da sostenere (sanatoria edilizia e/o opere edilizie di costruzione e demolizione, rettifica catastale, manutenzioni, etc.), si ritiene applicabile un valore unitario di euro/mq 1.150,00 di SCV.

Ne consegue che il più probabile valore di stima in libero mercato sia:

**APPARTAMENTO BILOCALE - FG. 43 MAPPALE 269 SUB.5:**

SCV mq 42,60

Stima Valore unitario SCV euro/mq 1.150,00

Valore immobile: **euro 49.000,00**

I beni sono oggetto di esecuzione immobiliare (vendita forzata) e quindi suscettibili della svalutazione del prezzo di mercato in conseguenza di probabili mancate aggiudicazioni all'asta, sono quindi possibili gli aumenti delle spese per la pubblicità immobiliare, tutto ciò premesso si ritiene prudenzialmente che il valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia:

**APPARTAMENTO BILOCALE - FG. 43 MAPPALE 269 SUB.5:**

SCV mq 42,60

Stima Valore unitario SCV euro/mq 1.050,00

Valore immobile: **euro 44.700,00**



**8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

**APPARTAMENTO BILOCALE - FG. 43 MAPPALE 269 SUB.5:**

**SCV mq 42,60**

**Stima Valore unitario SCV euro/mq 1.050,00**

**Valore immobile: euro 44.700,00**



**TOTALE STIMA BENI.....EURO 44.700,00 (QUARANTAQUATTROMILASETTECENTO//00).**



## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Dott. Arch. Lorenzo D'Adda

Iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia: N. 2514

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia: N. 696

### 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.

Il CTU



Lorenzo D'Adda

Data rapporto valutazione: BS 07/07/2025



**10.ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

1. DOCUMENTI CATASTALI

2. RILIEVO FOTOGRAFICO

3. A-b-c DOCUMENTI DELLE PRATCHE EDILIZIE

