

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. 47/2025

Riunita alla procedura n. ___ / ___

Giudice delegato:

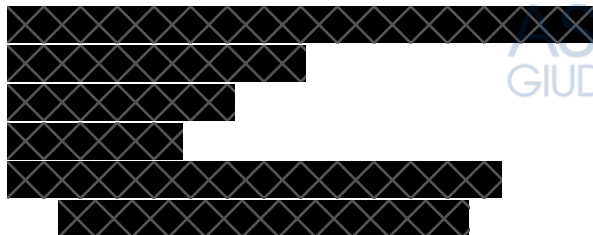
Dott.ss 

Anagrafica

Creditore procedente







Esecutati

...Omissis...



Intervenuti alla data della stima:



Esperto incaricato



Geom. SCALVINI PATRIZIA

P..za Europa 1/3 – Comezzano-Cizzago (BS)

CF. SCLPRZ78M67C618N

Tel-Fax 030.7146690

e-Mail: scalvinigeompatrizia@libero.it

Pec: patrizia.scalvini@geopec.it



Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 4877



Firmato digitalmente



Date



Nomina dell'esperto:



04/04/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

15/04/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione:

10/06/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

15/07/2025



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 immobile in Comune di BRESCIA (BS)

Descrizione sintetica: trattasi di un appartamento posto al piano rialzato con porzione di giardino esclusivo e sottotetto al piano secondo.

Ubicazione: Comune BRESCIA (BS) Via G. Fornasini n. 18

Identificativi catastali: **Fg. NCT/40 – Mapp. 207 – Sub. 14 – A/2 – Cl. 5 – vani 4,5 – R.C. € 371,85**

Quota di proprietà: **...Omissis... proprietà 1/1**

Divisibilità dell'immobile: gli immobili non sono divisibili.

Più probabile valore complessivo in libero mercato

In piena proprietà: € 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila/00)

Gravato da diritto di abitazione: € 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila/00)

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

In piena proprietà: € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)

Gravato da diritto di abitazione: € 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/00).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Attualmente non è presente una eredità né accettata né rinunciata, pertanto l'immobile sarà trasferibile solo a seguito delle procedure di successione ereditaria.

Adit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 17

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 19

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina 20

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato dal proprietario No Si

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 21

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 20-21

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Sugli immobili oggetto di relazione risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 1 febbraio 2007 ai n.ri 5694/1170 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, in forza di atto a rogito dott. FABRIZIO SANTOSUOSSO, Notaio in Gardone Valrompia (BS), in data 17 gennaio 2007 rep. n. 32288/11879, somma iscritta Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero) somma capitale Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), durata anni 15 (quindici);
- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 7 aprile 2010 ai n.ri 13955/3370 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, in forza di atto a rogito dott. FABRIZIO SANTOSUOSSO, Notaio in Brescia, in data 19 marzo 2010 rep. n. 45958/21844, somma iscritta Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) somma capitale Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero), durata anni 10 (dieci);
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Brescia, in data 24 marzo 2022 ai n.ri 12923/2529 a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domiciliata in Via Cefalonia 49 - Brescia, in forza di atto emesso da "Agenzia delle Entrate Riscossione" di Roma in data 23 marzo 2022 rep. n. 5357. somma iscritta Euro 178.451,72 (centosettantottomilaguattrocentocinquantuno virgola settantadue) somma capitale Euro 89.225,86 (ottantanovemiladuecentocinquantacinque virgola ottantasei);
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 14 febbraio 2025 ai n.ri 6343/4382 [REDACTED]
[REDACTED]
in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 8 Febbraio 2025 rep. n. 535.



Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	15
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
3.2	Rispondenza catastale.....	18
3.3	Verifica della titolarità.....	20
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	22
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	22
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	22
7.	Analisi estimativa	23
8.	Riepilogo dei valori di stima	24
9.	Dichiarazione di rispondenza	25
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	26
11.	Bibliografia.....	26



1. Inquadramento dell'immobile

LOTTO NR. 1

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA
Comune: BRESCIA
Frazione: _____
Località: _____
Quartiere: _____
Via/Piazza: VIA G. FORNASINI
Civico n.: 18

Zona

- Urbana
 Extra urbana
- Centrale
 Semicentrale (Urago Mella)
 Periferica
 Agricola
 Industriale
 Artigianale
 Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: <https://sit.provincia.brescia.it>



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
 - Fabbricato
- Indicare lo stato di conservazione:
- nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - rudere

- Indicare se l'immobile è
- indipendente
 - in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato in condominio
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- 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: porzione di sottotetto al Piano 2°

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: C.A. e laterizio
Solai	: laterocemento
Copertura	: a falde con manto in tegole
Murature perimetrali	: laterizio intonacato
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: laterizio intonacato
Infissi esterni	: serramenti in legno
Infissi interni	: porte legno e vetro
Pavimenti e rivestimenti	: marmo e ceramica
Impianto riscaldamento	: autonomo a termosifoni
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: non visionato
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: presente con split
Altri impianti	: non presenti
Allaccio fognatura	: esistente
Fonti rinnovabili	:
Finiture esterne	: intonaco con finitura tipo Graffiato
N. totale piani	: condominio con 1 piano seminterrato e 3 piani fuori terra
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



Filtering

Monopolio bilaterale

Assente

Up

Down



Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

LOTTO NR. 1

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al piano rialzato con porzione di giardino esclusivo e sottotetto al piano secondo.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, una camera da letto, un balcone, completano l'alloggio un sottotetto rustico posto al piano secondo e una porzione di cortile esclusivo destinata a giardino, il tutto facente parte del condominio denominato "CONDOMINIO FORNASINI", posto nel comune di Brescia in Via Ggetano Fornasini n.18.

L'accesso all'appartamento accedendo dalla scala comune, tramite il cortile comune condominiale in lato sud servito dal viale di accesso su Via Fornasini, lo stesso vale per il sottotetto posto al piano secondo. Il giardino pertinenziale è accessibile.

Il condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è collocato nel quartiere storico di Urago Mella, delimitato a est dal fiume Mella, da cui prende il nome a pochi chilometri dal centro città. Il quartiere beneficia di una completa offerta di servizi nelle vicinanze e la zona è attualmente identificata nel PGT vigente come Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81).

Gli immobili oggetto di stima, risultano in uno stato conservativo ordinario, proporzionato alla vetustà del fabbricato.

Durante il sopralluogo si sono potute verificare difformità interne ai locali ed esterne rispetto a quanto depositato presso gli uffici comunali.

Catastalmente l'appartamento riporta un giardino pertinenziale diverso da quello presente in loco, inoltre, è stato "unito di fatto" alla porzione immobiliare di cui al Fg. NCT/40 Mapp. 207 Sub. 13, le unità sono distinte ai fini catastali, ma sono unite nella realtà per la loro utilizzazione pratica e ai fini fiscali. Dovrà essere prevista la chiusura del vano scala che porta alla proprietà sottostante, non eseguita, con il ripristino dell'indipendenza delle due unità immobiliari.

Si precisa che gli immobili ad oggi risultano occupati dal coniuge superstite del proprietario attualmente deceduto. Attualmente non è presente una eredità né accettata né rinunciata, pertanto l'immobile sarà trasferibile solo a seguito delle procedure di successioni ereditarie.

Identificazione catastale

Comune Censuario

BRESCIA

Tipologia Catasto

- Terreni
- Fabbricati

Identificativo

- Sezione NCT
- Foglio 40
- Particella 207
- Subalterno 14

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord – altra proprietà
- Sud – corte comune
- Est – corte comune

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

Pagina 10 di



Consistenza

- Rilievo: Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco Collaboratore: Si
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
- Data del sopralluogo: 14/05/2025



Criterio di misurazione

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



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa **81,90** m²

Superfici secondarie

Indice mercantile

<input checked="" type="checkbox"/> Balcone	m ²	15,00	25 %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	____, ____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Soffitta	m ²	45,00	15 %
<input type="checkbox"/> Mansarda	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombro	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	____, ____	____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	25,00	15 %
<input checked="" type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	21,00	5 %
<input type="checkbox"/> Area condominiale scoperta	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	____, ____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	____, ____	____ %

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

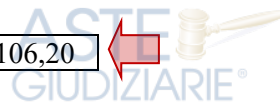
Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it





Superficie commerciale

m² 106,20



Caratteristiche qualitative .

La porzione di fabbricato oggetto di stima è un appartamento posto al piano rialzato con giardino esclusivo e sottotetto al piano secondo.

L'unità non denota particolari caratteristiche di pregio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano:

PIANO RIALZATO – PIANO SECONDO

Ascensore

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni)
- 1
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: 58 Anni



N. servizi:

- 1
- wc
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno: 58 Anni



Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente: Vetustà (anni): 58
- Assente
- Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Autonomo
- Alimentazione:
- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento
- Elementi radianti
- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria



Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27



Pagina 12 di



altro



Condizionamento

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): non desumibile

Se presente indicare se

- Totale
 Parziale:

Vetustà (anni):

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):

Elettrico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): 58

Idraulico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni): 58

Antifurto

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni):

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni)

Impianto geotermico

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni)

Domotica

- Presente:
 Assente

Vetustà (anni)

Manutenzione fabbricato

- Minimo
 Medio
 Massimo



Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
 Medio
 Massimo



Classe energetica

- Classe desunta dall'ACE A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G



Non desumibile





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

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Acustico

Presente

Assente

Elettromagnetico

Presente

Assente

Ambientale

Presente

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo





3. Audit Documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO NR. 1

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione Edilizia: Licenza Edilizia n. 34803/1966 P.G.
- Permesso di Costruire
- Denuncia Inizio Attività:
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro: Comunicazione di inizio lavori
- Pratiche in sanatoria
- Condonò edilizio
- Certificato Abitabilità
- Presente: prot. P.G. n. 34803 del 24/06/1968
- Assente:
Motivo assenza:

Indicare la documentazione visionata: Licenza Edilizia n. 34803/1966 P.G.

Fonte documentazione visionata: Comune di BRESCIA

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 05/06/2024

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

- Vigente – l'immobile risulta classificato come zone "Tessuto a prevalente destinazione residenziale"
- Adottato

Convenzione Urbanistica

- No

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

Pagina 15 di



Cessioni diritti edificatori

- Si
 No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto



Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No
 Si se Si quali:



Vincoli ambientali

- No
 Si se Si quali: VINCOLI PER LA DIFESA DEL SUOLO
Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L)
Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) approvato con
DPCM 27 Ottobre 2016



Vincoli paesaggistici

- No
 Si se Si quali:



Altro





DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli edilizi citati.

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

Dalla consultazione delle pratiche rilasciate dal comune di Brescia è emersa una completa difformità con la pratica edilizia n. 34803/66 riguardante la distribuzione interna dei locali e degli accessori, l'unione con il subalterno posto al piano seminterrato mediante una scala, nonché difformità esterne.

Dovrà essere richiesto un Permesso Edilizio in Sanatoria che estingua i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

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

No, perché

Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 4.500,00 per la pratica edilizia e da € 516,00 a € 10.328,00 per sanzioni, da quantificare in sede di sanatoria.

Note



3.2 Rispondenza catastale

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 40 Sezione NCT:

particella 207 Subalterno 14 categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani rendita € 371,85

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

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

12/05/2025



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 4877, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA



la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

la scheda catastale attuale riporta un'apozione di corte esclusiva esterna diversa dallo stato dei luoghi, inoltre, riporta lo stato di "unione di fatto" con altro subalterno del condominio. Con la vendita, venendo a mancare il presupposto dell'unione di fatto dovrà essere prevista la regolarizzazione della scheda catastale, anche a seguito della pratica edilizia di sanatoria e della giusta allocazione dell'area esterna.

Pertanto si rende necessaria la pratica di variazione al catasto fabbricati della scheda.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: pratica catastale di variazione: € 900,00 per la pratica compreso i diritti catastali.





3.3 Verifica della titolarità

LOTTO NR. 1

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: compravendita
- Notaio: Dott. GIANNI TUFANO
- Data atto: 01/08/1997
- Repertorio: 48444
- Raccolta: 3665
- Estremi di Trascrizione:

Titolo di provenienza

- Tipo di atto:
- Notaio:
- Data atto:
- Repertorio:
- Raccolta:
- Estremi di Trascrizione:

Quota di proprietà Intera: 1/1
 Parte:

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto No
 Si: se Si indicare nominativo:

Nuda proprietà No
 Si: se Si indicare nominativo:

Diritto di abitazione No
 Si: se Si indicare nominativo: ...omissis... Coniuge superstite

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

Pagina 20 di

N.B.

Attualmente non è presente una eredità né accettata né rinunciata, pertanto l'immobile sarà trasferibile solo a seguito delle procedure di successioni ereditarie.

Condizioni limitanti

Servitù

- Non sono presenti servitù
- Sono presenti servitù
 - da titolo:
 - apparenti:

Vincoli

- No
- Si se Si quali: Vincoli per la Difesa del Suolo

Oneri

- No
- Si se Si quali: spese condominiali arretrate

Pesi

- No
- Si se Si quali

Gravami

- No
- Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Dalla moglie del proprietario ...omissis..., vedova a seguito del decesso del ...omissis.... Possesso della casa coniugale da parte del coniuge superstite (art. 540 c.c.).

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

- Tipo di contratto:
 - €/anno
 - Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

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

- Si
- No se No perché

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

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

Si segnalano altre formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente:

- spese condominiali arretrate come da allegata dichiarazione dell'Amministratore di Condominio.
- Si segnala che gli immobili risultano occupati dalla moglie vedova del proprietario. Possesso della casa coniugale da parte del coniuge superstite (art. 540 c.c.).

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

Sugli immobili oggetto di relazione risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 1 febbraio 2007 ai n.ri 5694/1170 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, in forza di atto a rogito dott. FABRIZIO SANTOSUOSSO, Notaio in Gardone Valtrompia (BS), in data 17 gennaio 2007 rep. n. 32288/11879, somma iscritta Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero) somma capitale Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), durata anni 15 (quindici);
- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 7 aprile 2010 ai n.ri 13955/3370 a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Ghedi (BS), codice fiscale 00284980174, in forza di atto a rogito dott. FABRIZIO SANTOSUOSSO, Notaio in Brescia, in data 19 marzo 2010 rep. n. 45958/21844, somma iscritta Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) somma capitale Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero), durata anni 10 (dieci);
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Brescia, in data 24 marzo 2022 ai n.ri 12923/2529 a favore della "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE" con sede in Roma codice fiscale 13756881002, domiciliata in Via Cefalonia 49 - Brescia, in forza di atto emesso da "Agenzia delle Entrate Riscossione" di Roma in data 23 marzo 2022 rep. n. 5357. somma iscritta Euro 178.451,72 (centosettantottomilaguattrocentocinquantuno virgola settantadue) somma capitale Euro 89.225,86 (ottantanovemiladuecentoventicinque virgola ottantasei);
- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 14 febbraio 2025 ai n.ri 6343/4382 a favore della signora ANDRI LOREDANA nata a Brescia il 26 aprile 1947, codice fiscale NDR LDN 47D66 B157Z, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia (BS) in data 8 Febbraio 2025 rep. n. 535.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 15/04/2025– Invio telematico giuramento al Tribunale di Brescia
- 10/05/2025 – Accesso all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali –Visure Catastali e Richiesta Planimetrica
- 14/05/2025 – Comune di Brescia (BS) – Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia con rilievo metrico
- 14/05/2025 – Comune di Mandello del Lario (LC) – Richiesta Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 05/06/2025 – Comune di Brescia (BS) – Accesso atti Presso l'ufficio Tecnico
- 10/06/2025 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

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.

Sì

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

Pagina 23 di

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 immobili comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

Altro: Fonti indirette accreditate: Listino del valore degli immobili di Brescia e Provincia, Borsino immobiliare on-line

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO NR. 1

Immobile identificato in mappa al Foglio 40 Sezione NCT particella 207:

Sub. 14 categoria A/2 classe 5 consistenza 4,5 vani rendita € 371,85

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

In piena proprietà: € 130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00)

Con attuale diritto di abitazione: € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00)

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

In piena proprietà: € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)

Con attuale diritto di abitazione: € 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (corti esterne e di accesso agli immobili).

(vedasi analisi estimativa Allegato I e Allegato II).



9. Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, Geom. SCALVINI PATRIZIA, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4877, 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.

Geom. Patrizia Scalvini

Geom. Scalvini Patrizia – P.zza Europa, 3 – Comezzano-Cizzago (BS)

Tel.-Fax 030.7146690 e-mail: scalvinigeompatrizia@libero.it Pec: patrizia.scalvini@geopec.it

27

Pagina 25 di

Data rapporto di valutazione: 10 Giugno 2025

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. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografico degli interni
5. ...omissis...
6. Autorizzazioni edilizie e agibilità
7. Estratti PGT vigente
8. Estratti mappa catastale
9. Schede catastali
10. ...omissis...
11. ...omissis...
12. Dichiarazione Amministratore di Condominio
13. ...omissis....

11. Bibliografia

- IVSC: International Valutation Standards. IVSC, London.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- Simonotti. M.: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche
- La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti
- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – Probrixia, Camera di Commercio Brescia

