

# 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. 320/2024

Giudice delegato:

**Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

#### Anagrafica

Creditori procedenti:

omissis

Rappresentato dall'Avvocato

omissis

Esecutato:

omissis

Esperto incaricato:



#### **Arch. PAOLA RESBELLI**

Via Monte Grappa 37/A - 25126 BRESCIA

C.F. RSBPLA68H50B157K

Tel +39 030 300713 Cell. 3356815054

Mail bottiresbelli@inwind.it

Pec paola.resbelli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 1783

Iscritto all'Albo Consulenti Tecnici Trib. di Brescia al n. 2929

Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n.678 dal 01/03/2024

**Date**

Nomina dell'esperto	11/09/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	18/09/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	08/12/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08/01/2025
Istanza di proroga termine di consegna Relazione C.T.U.	09/12/2024
Accoglimento istanza di proroga	11/12/2024
Nuova data della consegna del rapporto di valutazione	23/01/2025
Nuova udienza per la determinazione della modalità di vendita	30/04/2025

**Identificazione dei lotti****LOTTO 1**

Descrizione sintetica	Unità immobiliare residenziale nel centro storico di omissis, parte di un nucleo "a corte" di antica formazione, composta da un corpo di fabbrica ad "L" adibito a residenza e a ripostiglio, sviluppato su due piani fuori terra. Completano la proprietà un'autorimessa doppia, un portico, una corte ed un orto esclusivi, oltre le quote proporzionali del cortile comune e dell'androne d'ingresso al civico n. 1 della Via Magenta.
Ubicazione /Id. catastali	omissis omissis vani 10, Piani T-1 Cat. A/3, Cl. 4, Sup. totale mq 284, Rendita € 384,24  omissis omissis graffato  omissis omissis Piani T, Cat. C/6, Cl. 3, mq 38 Sup. totale mq 38, Rendita € 62,80  Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a ciascuna delle unità immobiliari competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni ubicate nell'edificio.
Quota di proprietà	1/1

Diritto di proprietà                      Piena proprietà  
Divisibilità dell'immobile            Immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato:

€ **377.738,00** dicono Euro *trecentosettantasettemilasettecentotrentotto/00*

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

€ **339.964,00** dicono Euro *trecentotrentanovemilanovecentosessantaquattro/00*

"Giudizio" sintetico sulla  
commerciabilità dell'immobile:

Unità immobiliare residenziale, parte di un nucleo "a corte" di antica formazione, composta da un corpo ad "L". A favore del giudizio complessivo si segnala la recente ristrutturazione dell'unità abitativa, nonché la qualità di finiture e dotazioni degli spazi destinati a taverna e cantina e l'ampiezza dell'autorimessa. A sfavore si segnala la vetustà di parte dei locali destinati a ripostiglio di cui uno attualmente inagibile.

**Il livello di commerciabilità è complessivamente buono.**

#### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	No vedi pag. 16
Conformità catastale	No vedi pag. 17
Conformità titolarità	Si

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

Immobile occupato	Si dall'esecutato e dalla sua famiglia
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

#### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No

**LOTTO 2**

Descrizione sintetica                      Corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra, collocato nel centro storico di omissis, parte di un nucleo "a corte" di antica formazione, attualmente adibito a ripostiglio. Completa la proprietà una piccola corte esclusiva, oltre le quote proporzionali del cortile comune e dell'androne d'ingresso al civico n. 1 della Via Magenta.

Ubicazione /Id. catastali                  omissis  
omissis  
vani 2, Piani T-1 Cat. A/4, Cl. 4,  
Sup. totale mq 62, Rendita € 55,36  
omissis  
graffato

**Ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, a ciascuna delle unità immobiliari competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi e servizi comuni ubicate nell'edificio.**

Quota di proprietà                          1/1  
Diritto di proprietà                          Piena proprietà  
Divisibilità dell'immobile                  Immobile indivisibile

Più probabile valore in libero mercato:

**€ 21.460,00** diconsi Euro *ventunmilaquattrocentosessanta/00*

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

**€ 17.168,00** diconsi Euro *diciassettemilacentosessantotto/00*

"Giudizio" sintetico sulla  
commerciabilità dell'immobile:

Corpo di fabbrica sviluppato su due piani fuori terra, attualmente adibito a ripostiglio. A favore del fabbricato si segnala la completa autonomia rispetto agli immobili adiacenti e la presenza dell'impianto di condizionamento. A sfavore si segnala: l'assenza di un collegamento fra i due piani (l'attuale scala è provvisoria); la mancanza di bagno e degli impianti; la vetustà dei serramenti; lo stato al rustico degli interni e l'assenza del manto di copertura.

**Il livello di commerciabilità è complessivamente insufficiente.**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	Si
Conformità catastale	Si
Conformità titolarità	Si

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

Immobile occupato	Si dall'esecutato
Spese condominiali arretrate	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	No
Condizioni limitative	No



**Indice**

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	7
<b>LOTTO N. 1</b>	
2. Inquadramento dell'immobile	8
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4. Audit documentale e Due Diligence	13
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	13
4.2 Rispondenza catastale	17
4.3 Verifica della titolarità	18
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	18
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	18
7. Analisi estimativa	20
8. Determinazione del valore	24
<b>LOTTO N. 2</b>	
2. Inquadramento dell'immobile	26
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	27
4. Audit documentale e Due Diligence	29
4.1 Legittimità edilizia–urbanistica	29
4.2 Rispondenza catastale	32
4.3 Verifica della titolarità	32
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	33
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	33
7. Analisi estimativa	35
8. Determinazione del valore	39
Dichiarazione di rispondenza	41
Elenco della documentazione da allegare al Rapporto di valutazione	42

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

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletate dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione, si richiama:

**24/09/2024:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali:**

- Planimetrie catastali.

**02/10/2024:** richiesta ATTO DI PROVENIENZA allo **studio omissis.**

**05/10/2024:** contattato con il **Custode Giudiziario omissis** per definizione data primo sopralluogo.

**15/10/2024:** primo sopralluogo:

**05/11/2024:** secondo sopralluogo

**18/11/2024:** ricezione da parte dell'**Agenzia delle Entrate Direzione Regionale omissis** di quanto richiesto in data 11/11/2024 (**Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione**).

**03/01/2025:** ricezione atti documentali dal **SUE Comune di omissis**, come richiesto il **15/11/2024**.

**09/01/2025:** risposta da **Ufficio Anagrafe - Comune di omissis** in merito ad estratto di Matrimonio dell'esecutato come richiesto il **07/01/2025**.

**07/01/2025:** accertamenti effettuati presso **Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di omissis - Servizi catastali:**

- Ispezione ipotecaria.

- Confini catastali.

**13/01/2025:** incontro all'**Ufficio Tecnico del Comune di omissis** al fine di valutare le possibili difformità riscontrate.

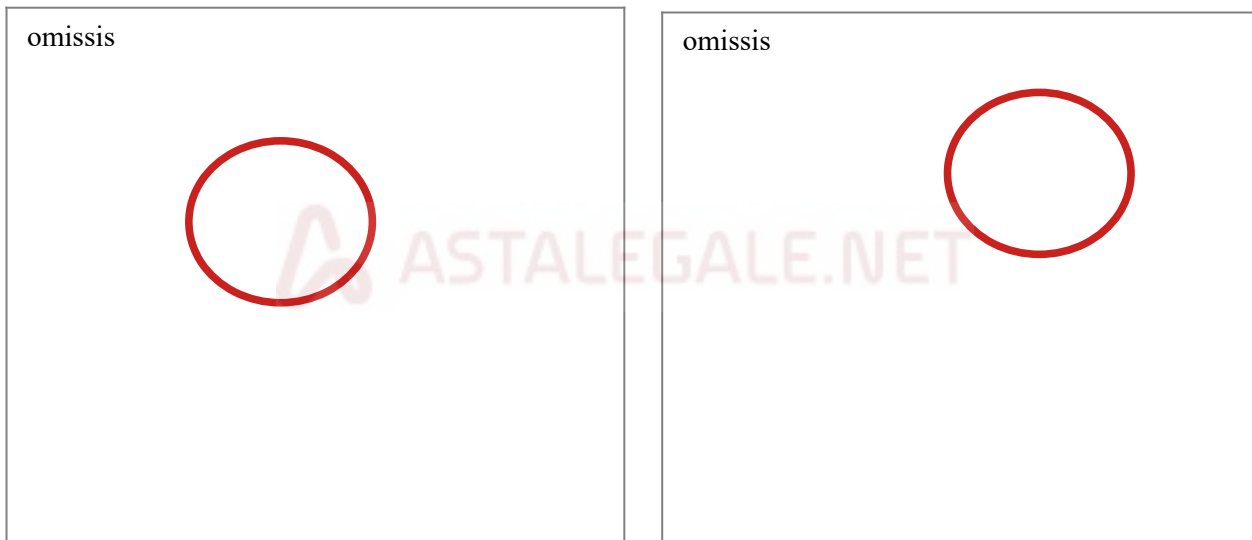
**20/01/2025:** ulteriore incontro all'**Ufficio Tecnico del Comune di omissis** al fine di valutare le possibili difformità riscontrate.

**LOTTO 1****2. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia omissis  
Comune omissis  
Via Via Magenta n. 1

**Zona**

Unità immobiliare collocata nel centro storico del Comune di omissis in zona contraddistinta da tessuto storico a prevalente destinazione residenziale.

**Mappa geografica**

Provincia di omissis – Ufficio GIS e Cartografia

**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Secondo il vigente Piano Urbanistico approvato con deliberazione delomissis e pubblicato sul omissis, successive varianti e deliberazione del C.C. n. 4, nonché la quinta variante adottata con delibera di C.C. n. 23 del 25/05/2023, gli immobili compresi nel lotto risultano così collocati:

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

**“Nuclei di antica formazione”** Art. 4.9 delle N.T.A.

Secondo l’elaborato R.2 **“Nuclei di antica formazione: categorie d’intervento”**.

Immobile classificato come **“Edifici di classe A3”** - Categoria A3 **“Edifici di valore storico e ambientale”**

**Tipologia immobiliare**

Residenziale

**Tipologia edilizia del fabbricato**

Immobile in edificio a corte

**Caratteristiche generali dell'immobile***Inquadramento: contesto e affacci*

L'immobile è parte di un nucleo "a corte" di antica formazione, composto da un corpo di fabbrica ad "L". La costruzione è collocata nel centro storico del Comune di omissis (10 km da omissis), distante circa 500 m dal Municipio; nelle vicinanze si trovano negozi, servizi e un parcheggio di modeste dimensioni. Il tessuto circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici datati, parzialmente ristrutturati, simili per tipologia ed altezza, destinati a residenza.

Si evidenziano due affacci prevalenti:

- a nord su altra proprietà;
- a sud sulla corte interna.

*Finiture e struttura*

Il fronte sud, prospiciente la corte, è dotato di un portico che si sviluppa per tutta la sua lunghezza, un balcone ed un loggiato. La facciata presenta una finitura con intonaco tinteggiato di bianco, finestre e porte finestre (al piano terra e primo) sono in legno come gli ingressi ai locali al piano terra indicati come "taverna" e "cantina"; medesimi materiali, ma con differente fattura, caratterizzano il portoncino d'ingresso all'appartamento posto al piano primo. Le n. 2 basculanti dell'autorimessa sono in metallo come pure le ringhiere del balcone e del loggiato.

Il fronte ovest si presenta parzialmente concluso con le medesime modalità utilizzate per il fronte sud. La pavimentazione del portico è in materiale cementizio. Il prospetto a nord ha finitura ad intonaco *strollato*; le finestre hanno griglie in ferro.

La copertura è a falde con pluviali e gronde in metallo, rivestimento in coppi. Quella a nord-ovest, recentemente rifatta, è dotata di lucernario. La struttura è costituita da murature portanti in laterizi e pietra, cordoli in c.a. e copertura in legno di recente realizzazione.

*Spazi esterni*

All'immobile si giunge da un androne comune, attraversando la corte comune, pavimentata in terra battuta.

Riassumendo il **LOTTO 1** è costituito da:

**IMMOBILE DESTINATO A RESIDENZA**

Disposto su 2 livelli con cantina, taverna, autorimessa e ripostigli al piano terra, appartamento e ripostigli al piano primo.

**SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA**

Corte esclusiva e portico antistante.

**3. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione dell'immobile***Distribuzione interna*

All'unità immobiliare si accede dal cancello del civico n. 1 in Via Magenta attraversando la corte comune. Gli accessi agli spazi interni sono posti sotto il portico antistante la facciata sud ed in lato ovest. In particolare:

*Piano terra:*

locale identificato come "taverna" (attualmente utilizzato come cucina-soggiorno mq 29,43 calpestabili), locale identificato come "cantina" (attualmente utilizzato come camera doppia mq 15,65 calpestabili), antibagno (mq 3,23 calpestabili), bagno (mq 5,27 calpestabili), autorimessa (mq 30,73 calpestabili), a ovest n. 2 ripostigli (di mq 22,87 e mq 22,56 calpestabili) internamente collegati fra loro ed un bagno (mq 7,54 calpestabili). Ripostigli, "taverna", ed autorimessa sono dotati, ciascuno, d'ingresso indipendente dal portico. Un ulteriore ingresso dal portico conduce al vano scala, collegato direttamente all'autorimessa, che consente l'accesso all'appartamento del primo piano.

*Piano primo:*

vano scala (mq 12,89 calpestabili) e n. 3 rampe con n. 18 gradini complessivi, disimpegno (mq 18,27 calpestabili), cucina-soggiorno (mq 56,23 calpestabili), n. 2 camere doppie (mq 19,69 e mq 15,61 calpestabili) e n. 1 camera doppia con "cabina-armadio (mq 22,63 calpestabili), n. 2 bagni (mq 5,06 e mq 7,22 calpestabili) e n. 2 ripostigli (di mq 23,43 e mq 30,74 calpestabili) con accesso dal loggiato (mq 26,19 calpestabili), balcone (mq 9,74 calpestabili).

*Dotazioni e finiture**Piano terra:*

gli spazi identificati come "taverna", "cantina", il disimpegno e il bagno presentano la medesima pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in tinta unica chiara. Il locale bagno è parzialmente rivestito in ceramica (piastrelle cm 10x10), dotato di lavandino, bidet, vaso e doccia 'aperta'. Le porte sono in legno chiaro ad un battente, le finestre e finestrini in legno scuro ad uno/due battenti con vetrocamera. Il tutto è il risultato di un recente intervento di ristrutturazione. L'autorimessa è pavimentata in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, è presente un lavatoio. I due locali adibiti a ripostiglio posti a ovest si presentano differenti per dotazioni e finiture: quello più a nord è dotato di pavimentazione in graniglia e pareti intonacate, l'altro presenta le stesse finiture (pavimentazioni e rivestimenti verticali) degli altri spazi a piano terra, così come il bagno adiacente dotato di doccia, wc, lavandino e attacco lavatrice.

*Piano primo:*

il vano scala ha pareti intonacate e tinteggiate in tinta chiara i gradini delle rampe sono rivestiti in marmo (alzata e pedata), il corrimano in legno e i pianerottoli in ceramica.

L'appartamento, recentemente ristrutturato, ha una pavimentazione in ceramica chiara (dim. cm 35x35), muri intonacati e tinteggiati di bianco, con rivestimento in ceramica nelle pareti dei bagni fino ad altezza massima di cm 210. Il bagno adiacente alla camera doppia è dotato di doccia 'aperta', lavandino, bidet e vaso; quello adiacente al vano scala è dotato di doccia, lavandino, vaso e lavatrice. Le porte sono in legno scuro, cieche con maniglie in metallo, gli infissi in legno, come le banchine interne, e vetro-camera. Balcone e loggiato (dotato di lavatoio) sono pavimentati in gres (dim. cm 20x10) e delimitati da refilati in marmo e ringhiere in ferro. I due locali destinati a ripostiglio presentano differenze per dotazioni e finiture: il locale posto a sud è pavimentato in cotto, le pareti hanno tracce di tinteggiatura, i serramenti sono in legno e vetro originali, la porta d'accesso in legno a due battenti è di recente fattura. Il locale adiacente è inagibile: privo di pavimentazione, con murature al rustico e ponteggi per il sostegno del soprastante solaio in legno in condizioni di notevole degrado; la porta d'ingresso ad un battente è di recente posa. La copertura di questi ultimi due ambienti è stata oggetto di recente rifacimento (2021).

### *Impianti*

A piano terra l'immobile è dotato d'impianto con pompa di calore per la produzione di acqua calda e riscaldamento/raffrescamento mediante *split* dotati di 'inverter' collocati in "taverna", "cantina" e locale ripostiglio (dove si trova anche un camino), entrambi i bagni sono dotati di termoarredo. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'illuminazione è a soffitto e parete ed è presente una cucina con piastre a induzione. L'autorimessa è dotata d'impianto elettrico e d'illuminazione fuori traccia, attacco per lavatrice e asciugatrice. Al primo piano l'appartamento è dotato di caldaia a metano, corpi scaldanti in ogni stanza e impianto di raffrescamento con *split*. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'illuminazione è a soffitto e parete ed è presente una cucina con piastre a induzione. Non è stata fornita documentazione alcuna relativa agli impianti.

### **SPAZIO ESTERNO DI PERTINENZA**

Portico (mq 81,88 calpestabili), area esclusiva (mq 71 circa) parzialmente cintata con rete e *piantini* metallici e trattata a verde come "l'orto esclusivo" (mq 30 circa) posto in aderenza al fronte est delimitato da pavimentazione in pietra.

### **Conclusioni**

L'immobile risulta costituito da ambienti differenti per stato di conservazione, finiture e dotazioni. L'appartamento al piano primo, dotato di accesso esclusivo, è composto da ambienti di dimensioni ampie, doppi servizi ed ha una distribuzione con separazione delle zone notte e giorno. Finiture e dotazioni (rivestimenti, serramenti, sanitari) sono tutte di recentissima realizzazione così come l'impianto di riscaldamento e raffrescamento. Completano l'appartamento un balcone e un ampio loggiato. Le medesime caratteristiche sono presenti anche nei locali sottostanti indicati come "taverna" e "cantina" con bagno, e il ripostiglio con camino e bagno adiacente, anch'essi di recentissima ristrutturazione, con impianto di riscaldamento a pompa di calore e *split* con 'inverter'. In buono stato anche l'autorimessa.

Il tutto è completato da un ampio portico e da area esterna esclusiva.

Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE BUONO.

**Confini**

Nord altra proprietà  
Sud corte comune  
Est altra proprietà  
Ovest altra proprietà

**Consistenza****Rilievo:** Interno ed esterno**Diretto:** in loco**Collaboratore:** omissis

**Data dei sopralluoghi** **15/10/2024**, erano presenti:  
omissis , custode giudiziario  
omissis madre dell'esecutato

**05/11/2024**, erano presenti:  
omissis madre dell'esecutato

**Desunta graficamente da:** planimetria catastale e titoli autorizzativi**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda**Calcolo superfici di proprietà**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Unità abitativa 1°p.	177,15	100	177,15
Taverna con bagno p. t.	48,76	80	39,00
<b>Pertinenze esclusive di ornamento</b>			
Loggia 1° p.	26,19		
Balcone 1° p.	9,74		
Portico p. t.	81,88		
<b>TOTALE</b>	117,81		
di cui (fino a 25 mq)	25,00	30	7,50
(oltre i 25 mq) 117,81-25 mq	92,81	10	9,28
Corte esclusiva	71,00*	10	7,10
Orto esclusivo	30,00*	10	3,00
<b>Pertinenze esclusive accessorie</b>			
Cantina p. t.	17,64	50	8,82
Ripostiglio 1° p.	38,11	25	9,53
Ripostiglio 1° p. al rustico	28,62	10	2,86
Ripostigli p. t.	66,10	25	16,52
Autorimessa	36,33	50	18,17
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>298,93</b>

\* Quantità desunta dalle planimetrie catastali

### Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

1. ubicazione dell'immobile in centro storico e distanza da negozi, servizi e dalla città di omissis;
2. accesso all'unità immobiliare;
3. grado di finitura degli interni ed esterni;
4. stato di conservazione degli interni ed esterni;
5. dimensioni e distribuzione dell'unità abitativa e degli spazi accessori che rispecchiano le esigenze di un mercato destinato a residenza/terziario;
6. grado di autonomia dell'unità abitativa;
7. presenza di spazio esterno coperto e scoperto;
8. presenza di autorimessa esclusiva ben collegata all'unità abitativa.

In conclusione trattasi complessivamente di IMMOBILE DI LIVELLO BUONO.

<b>Classe energetica:</b>	“F” pre-intervento (Allegato n. 2) Certificazione energetica post intervento assente
<b>Esposizione prevalente dell'immobile:</b>	Nord, sud
<b>Luminosità dell'immobile:</b>	buona
<b>Panoramicità dell'immobile:</b>	discreta

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Fabbricato anteriore al 01/09/1967** Come dichiarato nell'Atto di provenienza (Allegato n. 2).

**Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 7):**

**S.C.I.A.** omissis, per interventi di ristrutturazione edilizia (leggera) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ad esclusione dei casi di cui all'articolo 10 comma 1 lettera c) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001  
Comprensiva di:  
*Relazione tecnica asseverata*  
*Elaborati grafici*

*Documentazione fotografica*  
*Calcolo e oblazione oneri*  
*Computo metrico estimativo*  
*Esame impatto paesistico del 08/09/2020*

**Ordinanza Sindacale** omissis  
per la dichiarazione di inagibilità causa incendio

**Relazione tecnica di messa in sicurezza del 04/11/2020**

**S.C.I.A. n.** omissis per intervento di manutenzione straordinaria - rifacimento porzione di tetto e succ.  
**Integrazione del 23/08/2021.**

Comprensiva di:

*Esame impatto paesistico*  
*Relazione tecnica*  
*Elaborati grafici*  
*Integrazioni del 23/08/2021*  
*Comunicazione di fine lavori del 30/09/2021 per intervento non soggetto a richiesta di agibilità*

**Deposito sismico** per rifacimento parziale di copertura del 02/07/2021 prot. omissis

**Dichiarazione di regolare esecuzione e di fine lavori strutturali del 21/09/2021**

**Data verifica urbanistica**

Accesso atti del 03/01/2025

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

omissis **approvato con deliberazione del C.C. n.** omissis e pubblicato sul BURL n. 14 del 08/04/2009, **succ. varianti e deliberazione del C.C. n. 4**, nonché la quinta variante adottata con delibera di C.C. n. 23 del 25/05/2023.

**PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI :**

**“Nuclei di antica formazione”** Art. 4.9 delle N.T.A.

Secondo l’elaborato R.2 **“Nuclei di antica formazione: categorie d’intervento”**.

Immobile classificato come **“Edifici di classe A3”** - Categoria A3 **“Edifici di valore storico e ambientale”**

**Cessioni diritti edificatori**

NO

**Limitazioni urbanistiche**

Limitazioni previste dal omissis e **successive varianti** - Art. 4.9 delle N.T.A.

## Elab. R.2 “Nuclei di antica formazione: categoried'intervento”

Vincoli urbanistici	NO
Vincoli ambientali	NO
Vincoli paesaggistici	NO

**Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nei seguenti titoli abilitativi:

-**S.C.I.A. n.** omissis *per interventi di ristrutturazione leggera*;

-**S.C.I.A. n.** omissis *per intervento di manutenzione straordinaria - rifacimento porzione di tetto e succ. Integrazione del 23/08/2021*;

sono emerse le seguenti difformità (Allegato n. 10):

- *piano terra*
  1. sulla parete sud del ripostiglio è stata tamponata internamente una finestra della quale si segnala all'esterno la presenza di una persiana oscurante. Tale finestra era già presente in origine, come si può evincere in una fotografia di cantiere scattata durante l'intervento di ristrutturazione. La stessa non è rappresentata nelle tavole di *stato di fatto* e di *progetto* delle pratiche esaminate.
  2. il locale denominato “cantina” attualmente è utilizzato come camera da letto.
  3. è presente una porta di collegamento fra l'autorimessa e il vano scala dell'abitazione, non riportato nell'ultima planimetria catastale, ma presente nei titoli abilitativi esaminati;
- *piano primo*
  4. sulla parete sud del ripostiglio è presente una finestra, non riportata nelle tavole di *stato di fatto* e di *progetto* delle pratiche esaminate, tuttavia già presente in origine come si può evincere da una fotografia di cantiere scattata durante l'intervento di ristrutturazione;
  - 5 il collegamento fra i due ripostigli è stato tamponato.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di omissis - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **NON CONFORMITA'** edilizio - urbanistica della costruzione rispetto a quanto prescritto dalle **S.C.I.A. n. omissis per interventi di ristrutturazione leggera** e **S.C.I.A. omissis per intervento di manutenzione straordinaria - rifacimento porzione di tetto e succ. Integrazione del 23/08/2021**, come sopra descritto.

A seguito di contatti con lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata del Comune di omissis, avvenuti in data 13/01/2025 e 20/01/2025, si è appurato quanto segue:

*piano terra:*

- relativamente ai punti 1. e 3. quanto dichiarato nelle pratiche esaminate è sufficiente per legittimare la conformità edilizia;
- relativamente al punto 2. è necessario il ripristino della destinazione d'uso originaria;

*piano primo:*

- relativamente al punto 4. è necessaria la presentazione di pratica edilizia per la legittimazione dell'apertura;
- relativamente al punto 5. è necessario il ripristino della condizione originaria o la legittimazione attraverso la pratica edilizia già prevista per il punto 4.

Relativamente a quanto indicato ai punti "4" e "5", la procedura deve essere eseguita mediante presentazione di **S.C.I.A. in sanatoria** da parte di tecnico abilitato, cui compete adeguata parcella. Sarà poi necessario procedere alla richiesta del Certificato di Agibilità.

**Complessivamente tali operazioni sono stimabili in:**

**€ 3.000,00 (euro tremila/00) IVA ed altri oneri esclusi.**

**Da tale importo sono esclusi:**

- sanzione indicativamente pari a € 1.032,00;
- diritti di Segreteria richiesti dall'amministrazione pari a € 120,00+ € 40,00;

- oneri per il ripristino e/o interventi che si rendessero necessari a dare l'opera compiuta secondo le scelte effettuate;
- qualsiasi spesa o onere richiesti per il rilascio della documentazione necessaria alla richiesta del Certificato di Agibilità.

## 4.2 Rispondenza catastale

### Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati:

omissis

omissis

omissis

Elenco documentazione visionata

Schede Planimetriche

Estratto mappa

Data verifica catastale

24/09/2024 e 07/01/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, come verificato durante i sopralluoghi.

Si segnala in merito il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali dopo la conclusione dei lavori relativi ai seguenti interventi:

**-S.C.I.A. n.** omissis *per interventi di ristrutturazione leggera;*

**-S.C.I.A. n.** omissis *per intervento di manutenzione straordinaria - rifacimento porzione di tetto e succ. Integrazione del 23/08/2021.*

Tale mancata corrispondenza è sanabile mediante presentazione di aggiornamento/variazione della attuale planimetria catastale.

La procedura deve essere eseguita da tecnico abilitato.

Complessivamente tale operazione è stimabile in:

**€ 1.000,00 (Euro mille/00) IVA ed altri oneri esclusi.**

**Da tale importo sono esclusi:**

- Bollette per presentazione schede catastali;
- ogni altro onere indicato dall'Agenzia delle Entrate.

### 4.3 Verifica della titolarità

**Inquadramento della titolarità**

omissis - C.F. omissis  
In qualità di proprietario per 1/1  
nato a omissis il omissis

**Titolo di provenienza**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** (Allegato n. 2)  
Repertorio n. omissis  
Notaio dr. omissis  
trascritto a omissis il 02/05/2019 ai N.ri omissis  
e omissis.

Usufrutto

NO

Nuda proprietà

NO

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

**Occupato**

SI, dall'esecutato e dai famigliari

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

**Vincoli**

NO

**Oneri**

Vedi par. 4.1 e 4.2 (posti in detrazione al valore di stima dell'immobile, vedi par. 8).

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

Situazione di: omissis proprietario per 1/1

### PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**GRAVAMI**

ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. omissis del 01/08/2019

ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3301 del 2019

ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2020 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio 9804/6006 del 29/09/2020

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2024 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio omissis del 18/07/2024

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in omissis

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.”*

### Assunzioni limitative

-----

### Condizioni limitative

-----

### 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 dal momento che, trattandosi di immobile destinato ad abitazione non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

### 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

- MCA con nr. 2 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
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

### Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

**- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis, Listino 2023**

**- Osservatorio del Mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, primo semestre 2024.**

## **Il Listino dei valori degli immobili di omissis e Provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis, Listino 2023 e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – primo semestre 2024.*

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di omissis, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

### **Caratteristiche intrinseche**

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino/sanatorie da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

### **Caratteristiche estrinseche**

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio.
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

**Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis.**

Listino 2023

Comune: omissis

Tipo immobile: Residenziale

Categoria: NUOVO (vetustà 0-5) DA RISTRUTTURARE (vetustà 40-50)

**Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: omissis

Comune: omissis

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

**Andamento del mercato immobiliare (terzo trimestre 2024)***Mercato residenziale*

Le compravendite di abitazioni nel 3° trimestre del 2024 registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale al 2,7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diversificate, gli scambi di abitazioni crescono in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli. La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 44%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 73% nel terzo trimestre 2024, e solo il 7,6% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione. Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel terzo trimestre 2024 salgono dell'1,1% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono in diminuzione soltanto i contratti ordinari di lungo periodo, -0,6%, mentre si rileva un forte aumento per i contratti agevolati per studenti con abitazioni locate per porzione, +18,5%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a circa 1,5 miliardi di euro.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)

## 8. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

NCT	omissis	Cons. vani 10, Piani T-1
	Sup. totale mq 284	Rendita € 384,24
NCT	omissis	
NCT	omissis	Cons. mq 38, Piani T
	Sup. totale mq 38	Rendita € 62,80

### Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare e Camera di Commercio della Provincia di** omissis.

**Valore di mercato presunto €/mq 1.290,00**

Considerato la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 298,93 arrotondati a mq 298,00**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

**mq 298,00 x €/mq 1.285,00 = € 382.930,00**

### Elementi correttivi di stima

Compenso professionista per presentazione pratiche (esclusi IVA, CNPAIA)	€ 3.000,00
Sanzione per S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.032,00
Diritti di segreteria	€ 160,00
Regolarizzazione difformità catastali	€ 1.000,00

(esclusi IVA, CNPAIA ed oneri per diritti relativi alle pratiche dell'Agenzia delle Entrate)

**Totale detrazioni** € 5.192,00

**Valore finale** € 382.930,00 – € 5.192,00 = **€ 377.738,00**

<b>€ 377.738,00</b> <i>(trecentosettantasettemilasettecentotrentotto/00)</i>	Più probabile <b>Valore di Mercato</b>
---	--

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 10%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

**€ 377.738,00 x 0.90 = € 339.964,20**

arrotondati a **€ 339.964,00**

<b>€ 339.964,00</b> <i>(trecentotrentanovemilanovecentosessantaquattro/00)</i>	Più probabile <b>Valore di mercato in condizione di vendita forzata</b> (valore base d'asta)
---	--

Pertanto:

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

**€ 377.738,00** diconsi Euro *trecentosettantasettemilasettecentotrentotto/00*

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

**€ 339.964,00** diconsi Euro *trecentotrentanovemilanovecentosessantaquattro/00*

Il **più probabile valore locativo** dell'immobile (rendimento locativo 3,275%):

$(377.738,00 \text{ mq} \times 3,275\%) / 12 = 1.030,91 \text{ €/mese}$

arrotondato a **€ 1.030,00 €/mese**

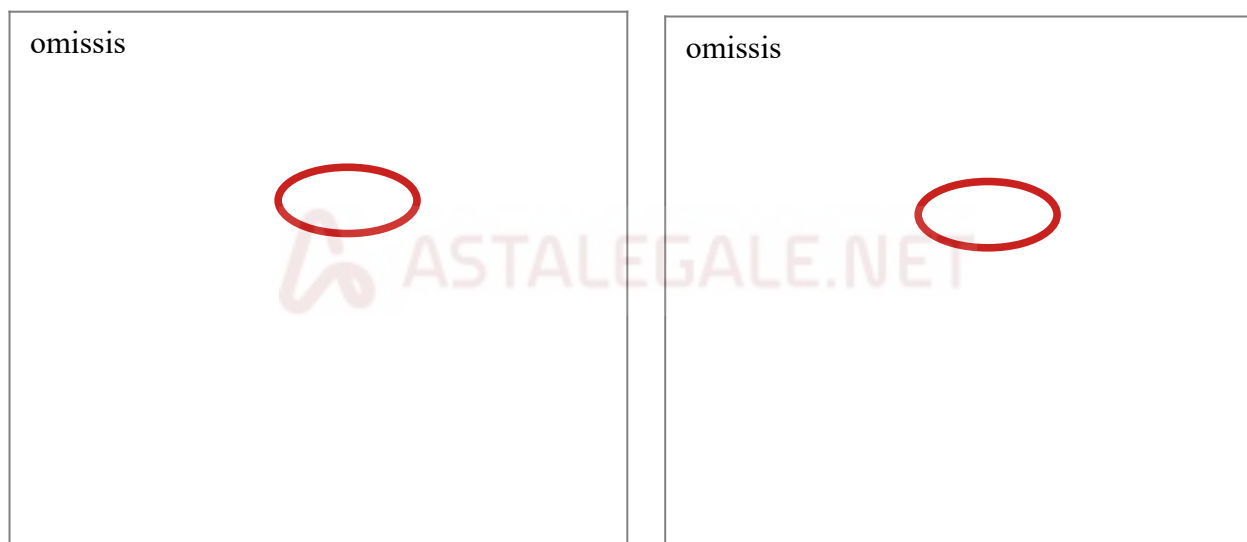
<b>1.030,00 €/mese</b> <i>(euro milletrenta/00)</i>	Più probabile <b>Valore locativo</b>
--	--------------------------------------

**LOTTO 2****2. Inquadramento dell'immobile****ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**

Provincia omissis  
Comune omissis  
Via Via Magenta n. 1

**Zona**

Unità immobiliare collocata nel centro storico del Comune di omissis in zona contraddistinta da tessuto storico a prevalente destinazione residenziale.

**Mappa geografica**

Provincia di omissis – Ufficio GIS e Cartografia

**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Secondo il vigente Piano Urbanistico approvato con deliberazione del omissis e pubblicato sul BURL n. omissis, successive varianti e deliberazione del C.C. n. 4, nonché la quinta variante adottata con delibera di C.C. n. 23 del 25/05/2023, gli immobili compresi nel lotto risultano così collocati:

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

**“Nuclei di antica formazione”** Art. 4.9 delle N.T.A.

Secondo l'elaborato R.2 **“Nuclei di antica formazione: categorie d'intervento”**.

Immobile classificato come “*Edifici di classe A3*” - Categoria A3 “*Edifici di valore storico e ambientale*”

**Tipologia immobiliare**

Residenziale/commerciale

**Tipologia edilizia del fabbricato**

Immobile in edificio a corte

**Caratteristiche generali dell'immobile***Inquadramento: contesto e affacci*

L'immobile è parte di un nucleo “a corte” di antica formazione, composto da un corpo di fabbrica con due piani fuori terra, dotato di piccola corte di pertinenza a sud, confinante: a ovest e sud con altra proprietà; a nord con corpo di fabbrica appartenente alla stessa proprietà, a est con la corte comune. La costruzione è collocata nel centro storico del Comune di omissis (10 km da omissis), distante circa 500 m dal Municipio; nelle vicinanze si trovano negozi, servizi e un parcheggio di modeste dimensioni. Il tessuto, circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici datati, parzialmente ristrutturati, simili per tipologia, destinati alla residenza.

*Finiture e struttura*

La facciata presenta una finitura con intonaco tinteggiato di bianco, finestre e porta d'ingresso sono in legno. La pavimentazione antistante è in piastrelle di ghiaia-cemento. La copertura presenta solo il manto impermeabile bituminoso. La struttura è costituita da murature in laterizi e pietra, i solai sono in latero-cemento, l'interno è al rustico, il collegamento fra i due piani avviene tramite scala in legno di carattere provvisorio.

*Spazi esterni*

All'immobile si giunge da un androne comune, attraversando la corte comune, pavimentata in terra battuta. La corte esterna di pertinenza è una piattaforma in cemento.

Riassumendo il **LOTTO 2** è costituito da:

**IMMOBILE**

Disposto su 2 livelli, attualmente utilizzato come ripostiglio.

**SPAZIO ESTERNO DI PERTINENZA**

Modesto spazio (mq 3) esclusivo, in aderenza, a sud-ovest.

**3. Descrizione della unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****1 - Descrizione dell'immobile***Distribuzione interna*

All'unità immobiliare si accede dal cancello del civico n. 1 in Via Magenta attraversando la corte comune. Posto in lato ovest è costituito da n. 2 locali entrambi adibiti a ripostiglio, disposti su due livelli (p.t mq 22,56 calpestabili e p. 1° mq 21,88 calpestabili) collegati fra loro da una scala in legno provvisoria.

#### *Dotazioni e finiture*

Gli ambienti sono privi di pavimentazione, pareti e soffitto sono al rustico. Il vano al 1° piano ha un soffitto a doppia falda. La porta esterna è a due battenti in legno con specchiatura in vetro e inferriata in ferro, le finestre sono a due battenti con inferriate in ferro: a piano terra sono di recente realizzazione al piano primo vetuste. La scala in legno è provvisoria.

#### *Impianti*

L'immobile è dotato di impianto di raffrescamento con *split* e di impianto elettrico realizzato fuori traccia. Non è stata fornita documentazione alcuna relativamente agli impianti.

### **SPAZIO ESTERNO DI PERTINENZA**

Si segnala la presenza di un modesto spazio (mq 3) esclusivo, in aderenza, a sud-ovest, costituito da una piattaforma in cemento.

### **Conclusioni**

L'immobile risulta costituito da due locali uno al piano terra ed uno al primo piano, non ristrutturati, dotati di collegamento verticale precario. Entrambi gli spazi sono privi di servizi igienici e di impianti idrotermosanitari.

Complessivamente, l'unità immobiliare presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE INSUFFICIENTE.

**Confini**

Nord	stessa proprietà
Sud	altra proprietà
Est	altra proprietà
Ovest	corte comune

### **Consistenza**

**Rilievo:** Interno ed esterno

**Diretto:** in loco

**Collaboratore:** omissis

**Data dei sopralluoghi** 15/10/2024, erano presenti:  
omissis, custode giudiziario  
omissis madre dell'esecutato

05/11/2024, erano presenti:  
omissis madre dell'esecutato

**Desunta graficamente da:** planimetria catastale e titoli autorizzativi

**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda

### Calcolo superfici di proprietà

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>Superficie principale</b>			
Spazi p.t.	30,17	100	30,17
Spazi p.1°	27,50	100	27,50
Corte esclusiva	3,00*	10	0,3
<b>TOTALE LOTTO 2</b>			<b>57,97</b>

\* Quantità desunta dalle planimetrie catastali

### Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la Valutazione del più Probabile Valore dell'immobile si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate:

- ubicazione dell'immobile in centro storico e distanza da negozi, servizi e dalla città di omissis;
- accesso all'unità immobiliare;
- grado di finitura degli interni ed esterni;
- stato di conservazione degli interni ed esterni;
- dimensioni e distribuzione dell'unità abitativa che rispecchiano le esigenze di un mercato destinato a residenza/commerciale;
- grado di autonomia dell'unità abitativa;
- presenza di spazio esterno scoperto.

In conclusione trattasi complessivamente di IMMOBILE DI LIVELLO INSUFFICIENTE.

**Classe energetica:** "G" valida fino al 28/11/2028 (Allegato n. 2)  
**Esposizione prevalente dell'immobile:** est  
**Luminosità dell'immobile:** buona  
**Panoramicità dell'immobile:** discreta

## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Fabbricato anteriore al 01/09/1967** Come riportato nell'Atto di provenienza (Allegato n. 2)

**Titoli autorizzativi esaminati (Allegato n. 7):**

**S.C.I.A.**, omissis, per interventi di ristrutturazione edilizia (leggera) di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Decreto del

Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ad esclusione dei casi di cui all'articolo 10 comma 1 lettera c) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001

Comprensiva di:

*Relazione tecnica asseverata*

*Elaborati grafici*

*Documentazione fotografica*

*Calcolo e oblazione oneri*

*Computo metrico estimativo*

*Esame impatto paesistico del 08/09/2020*

**Ordinanza Sindacale** omissis **DEL 12-10-2020**

per la dichiarazione di inagibilità causa incendio

**Relazione tecnica di messa in sicurezza del 04/11/2020**

**SCIA per intervento di manutenzione straordinaria - rifacimento porzione di tetto del 30/06/2021 e integrazioni del 23/08/2021. Comprensiva di:**

*Esame impatto paesistico*

*Relazione tecnica*

*Elaborati grafici*

*Integrazioni del 23/08/2021*

**Deposito sismico per rifacimento parziale di copertura del 02/07/2021 prot.omissis del 08/07/2021**

**Dichiarazione di regolare esecuzione e di fine lavori strutturali del 21/09/2021**

**Comunicazione di fine lavori del 09/10/2021**

**Data verifica urbanistica**

Accesso atti del 03/01/2025

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico:

omissis approvato con deliberazione del omissis e pubblicato sul BURL n. omissis, successive varianti e deliberazione del

C.C. n. 4, nonché la quinta variante adottata con delibera di C.C. n. 23 del 25/05/2023.

**PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI :**

**“Nuclei di antica formazione”** Art. 4.9 delle N.T.A.

Secondo l’elaborato R.2 **“Nuclei di antica formazione: categorie d’intervento”**.

Immobile classificato come **“Edifici di classe A3”** - Categoria A3 **“Edifici di valore storico e ambientale”**

**Cessioni diritti edificatori**

NO

**Limitazioni urbanistiche**

Limitazioni previste da

omissis e **successive varianti** - Art. 4.9 delle

N.T.A. Elab. R.2 **“Nuclei di antica formazione: categorie d’intervento”**

Vincoli urbanistici

NO

Vincoli ambientali

NO

Vincoli paesaggistici

NO

**Difformità rispetto ai titoli edilizi:**

da un confronto fra quanto rilevato durante il sopralluogo e quanto riportato nei seguenti titoli abilitativi:

-**S.C.I.A. n.** omissis *per interventi di ristrutturazione leggera;*

-**S.C.I.A.** omissis *per intervento di manutenzione straordinaria - rifacimento porzione di tetto e succ. Integrazione del 23/08/2021*

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all’Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso il Comune di omissis - Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione rispetto a quanto prescritto dai titoli abilitativi sopra citati.

## 4.2 Rispondenza catastale

### Immobili identificati in mappa al Catasto fabbricati:

omissis, omissis	Cat. A/4, graffato	Rendita € 55,36
Elenco documentazione visionata		Schede Planimetriche Estratto mappa
Data verifica catastale		24/09/2024 e 07/01/2025

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta arch. Paola Resbelli, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1783, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile, come verificato durante i sopralluoghi.

## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

omissis  
In qualità di proprietario per 1/1  
nato a omissis il omissis

### Titolo di provenienza

**ATTO DI COMPRAVENDITA** (Allegato n. 2)  
Repertorio n. omissis  
Notaio dr. omissis  
trascritto a omissis il 02/05/2019 ai N.ri omissis  
e omissis.

Usufrutto NO

Nuda proprietà NO

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

SI, dall'esecutato e dai famigliari

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

Vincoli

Nessuno

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

Situazione di: omissis proprietario per 1/1

**PREGIUDIZIEVOLI E ISCRIZIONI**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in omissis

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/05/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in omissis

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**GRAVAMI**

ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in omissis

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. omissis del 01/08/2019

ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2019 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis

Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del 19/04/2019

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3301 del 2019

ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2020 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis  
Pubblico ufficiale omissis Repertorio 9804/6006 del 29/09/2020

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in omissis

**SOGGETTO DEBITORE**

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2024 - Registro Particolare omissis Registro Generale  
omissis

Pubblico ufficiale **UFFICIALI GIUDIZIARI** Repertorio omissis del 18/07/2024

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in omissis

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.”*

### Assunzioni limitative

-----

### Condizioni limitative

-----

### 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 dal momento che, trattandosi di immobile destinato ad abitazione non è possibile realisticamente ipotizzare usi diversi dal residenziale e/o terziario.

### 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

- MCA con nr. 2 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
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

### Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

**- Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis, Listino 2023**

**- Osservatorio del Mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, primo semestre 2024.**

## **Il Listino dei valori degli immobili di omissis e Provincia**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis, Listino 2023 e dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – primo semestre 2024.*

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di omissis, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

### **Caratteristiche intrinseche**

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. L'importo di eventuali interventi di ripristino/sanatorie da eseguire.
6. La commerciabilità dell'immobile.

### **Caratteristiche estrinseche**

1. La posizione dell'edificio nei confronti delle costruzioni adiacenti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio.
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, etc.

**Listino dei valori degli immobili sulla piazza di omissis e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di omissis.**

Listino 2023

Comune: omissis

Tipo immobile: Residenziale

Categoria: DA RISTRUTTURARE (vetustà 40-50)

**Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari**

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: omissis

Comune: omissis

Fascia/zona: Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

**Andamento del mercato immobiliare (terzo trimestre 2024)***Mercato residenziale*

Le compravendite di abitazioni nel 3° trimestre del 2024 registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta a livello nazionale al 2,7% rispetto allo stesso periodo del 2023 e che riguarda, anche se con intensità leggermente diverse, tutte le aree territoriali. Le grandi città mostrano variazioni diversificate, gli scambi di abitazioni crescono in tutte le città ad eccezione di Milano e Napoli. La quota di persone fisiche che hanno acquistato abitazioni ricorrendo a un mutuo ipotecario supera il 44%, dato in crescita rispetto a quanto rilevato nello scorso trimestre. Aumenta la quota di acquisti di prime case, circa il 73% nel terzo trimestre 2024, e solo il 7,6% delle abitazioni acquistate è di nuova costruzione. Nel mercato della locazione, le abitazioni con un nuovo contratto registrato nel terzo trimestre 2024 salgono dell'1,1% rispetto allo stesso trimestre del 2023. Nel dettaglio dei segmenti individuati nel mercato delle locazioni, sono in diminuzione soltanto i contratti ordinari di lungo periodo, -0,6%, mentre si rileva un forte aumento per i contratti agevolati per studenti con abitazioni locare per porzione, +18,5%. Il canone complessivo aumenta, su base tendenziale, per tutti i segmenti e ammonta in questo trimestre a circa 1,5 miliardi di euro.

(Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate)

<b>8. DETERMINAZIONE DEL VALORE</b>
-------------------------------------

Per quanto riguarda l'immobile identificato in mappa al:

NCT	Fg. 6, mapp. 249	Cat. A/4, Cl. 4	vani 2
	Sup. totale mq 62	Rendita € 55,36	
NCT	Fg. 6, mapp. 535	graffato	

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile, tenuto conto:

- della zona urbanistica in cui è inserito l'immobile e delle sue caratteristiche;
- del periodo di costruzione e dello stato di conservazione;
- della superficie dell'immobile, dello stato di manutenzione, della posizione e della tipologia;
- tenuto conto di tutte le caratteristiche dell'immobile pignorato e di tutte le considerazioni sopra descritte;
- dei risultati ottenuti dalla ricerca del valore unitario medio degli immobili simili posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle due Fonti Indirette Accreditate: **Osservatorio del Mercato Immobiliare** e **Camera di Commercio della Provincia di** omissis.

**Valore di mercato presunto €/mq 370,00**

Considerata la superficie commerciale complessiva (calcolata al par. 3) pari a **mq 57,97 approssimati a mq 58,00**

l'unità immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutata:

$$\text{mq } 58,00 \times \text{€/mq } 370,00 = \text{€ } 21.460,00$$

<b>€ 21.460,00</b> <i>(ventunmilaquattrosessantasei/00)</i>	Più probabile <b>Valore di Mercato</b>
--	--

Con riferimento alla **vendita forzata**, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing; il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione di valore di mercato, pertanto è ragionevole ipotizzare una diminuzione dello stesso (valore di mercato) pari al 20%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

$$\text{€ } 21.460,00 \times 0.80 = \text{€ } 17.168,00$$

<b>€ 17.168,00</b> <i>(diciassettemilacentosessantotto/00)</i>	Più probabile <b>Valore di mercato in condizioni di vendita forzata</b> (valore base d'asta)
---	--

Pertanto:

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

$$\text{€ } 21.460,00 \text{ dicono Euro } \textit{ventunmilaquattrocentosessanta/00}$$

il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in:

$$\text{€ } 17.168,00 \text{ dicono Euro } \textit{diciassettemilacentosessantotto/00}$$

Il **più probabile valore locativo** dell'immobile viene così valutato (rendimento locativo 2,85%):

$$(21.168,00 \text{ mq} \times 2,85\%) / 12 = 50,27 \text{ €/mese}$$

**arrotondato a € 50,00 €/mese**

**9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Paola Resbelli  
Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti della Provincia di Brescia al n. 1783  
Iscritto all'Ordine/Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 2929  
Iscritto all'Ordine/Albo Nazionale dei CTU al n. 678

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.

Data rapporto valutazione: **23/01/2025**



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

1. Rilievo fotografico
2. Atto di Provenienza
3. Visura storica per immobile
4. Confini catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Rilievo geometrico
7. Documenti reperiti presso il Comune di omissis – SUE
8. Estratto atti di matrimonio
9. Interrogazione per richiesta di registrazione contratto di locazione
10. Difformità edilizie

