

# 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. 327/2022

Giudice delegato:

**DOTT ANDREA GIOVANNI MELANI**

### Anagrafica

Creditore procedente:

ARTFIDI LOMBARDIA S.C.R.L.  
Con sede in BRESCIA  
Via CEFALONIA n.66  
C.f.80003290170

Rappresentato dall'Avvocato

ANDREA PAOLUCCI  
Con Studio in Via VITTORIO EMANUELE II n.1  
Comune di BRESCIA  
Tel + 39 030 240 0691  
E mail andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

Sig...omissis...  
In qualità di ...omissis...  
Residente in ...omissis...  
Via ...omissis...  
C.f. ...omissis...



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

Esperto incaricato

**DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI**  
Piazza Carlo Caccia n.19 – 25029 Verolavecchia (BS)

CF BRZNL81P25D284F  
Tel 03017540984  
Mail nicolapaolo.barzi1981@gmail.com  
Pec nicolapaolo.barzi@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di BRESCIA nr. A4942

Timbro e firma 

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



Rapporto di Valutazione                      Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

**Date**

Nomina dell'esperto	22/08/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	13/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	06/12/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	20/01/2023

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 01/01**

Descrizione sintetica	APPARTAMENTO BILOCALE CON TERRAZZO
Ubicazione	<b>VIA MONTEGRAPPA n.78</b>
Identificativi catastali	<b>NCT/GHEDI foglio 29 mappale 415 subalterno 4</b>
Quota di proprietà	INTERA            1/1
Diritto di proprietà	PROPRIETA'
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	98 358,00 €
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	90.000,00€

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile  
 POSIZIONE CENTRALE MA SEPARATA DALLE VIE DI TRAFFICO, IN CONTESTO  
 RESIDENZIALE POPOLARE, TERRAZZA DI DIMENSIONI RILEVANTI.

**BUONA COMMERCIALIZZABILITA'**

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

**Audit documentale e Due Diligence**

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

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

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

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

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

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



## Indice

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



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

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

1. INDAGINI CATASTALI in data 22/09/2022 con estrazione di visura storica per immobile, estratto mappa e planimetria catastale
2. INDAGINI PER REPERIRE EVENTUALI CONTRATTI DI AFFITTO presso Agenzia delle Entrate di Brescia, richiesta inoltrata via pec in data 22/09/2022. Si riceve risposta in data 28/09/2022.
3. SOPRALLUOGO presso l'immobile oggetto di perizia. Stante l'assenza di contatti con l'esecutato anche da parte del custode nominato, di comune accordo con lo stesso custode si è proceduto ad un sopralluogo presso l'immobile in Ghedi per determinare attraverso indagini sul campo lo stato di occupazione dell'immobile e le generalità di eventuali occupanti.
4. ATTO DI PROVENIENZA. Richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di ricevere copia dell'atto di provenienza. Copia ricevuta per via telematica in data 11/10/2022.
5. ACCESSO ALL'IMMOBILE. In data 06/10/2022 si è potuto accedere all'immobile oggetto di perizia. Si è proceduto in quella sede a prelevare dettagli fotografici, rilevare le misure di superficie netta delle stanze e rilevare i dettagli di finitura ed impiantistici.
6. PRATICHE EDILIZIE. In data 11/10/2022 si è inoltrata richiesta telematica al comune di Ghedi per l'accesso alle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia. L'accesso agli atti è avvenuto in data 08/11/2022.



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- |                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia  | BRESCIA         |
| <input type="checkbox"/> Comune     | GHEDI           |
| <input type="checkbox"/> Frazione   |                 |
| <input type="checkbox"/> Località   |                 |
| <input type="checkbox"/> Quartiere  |                 |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | VIA MONTEGRAPPA |
| <input type="checkbox"/> Civico n.  | 78              |

#### Zona

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana       | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|                                       | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|                                       | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Extra Urbana | <input type="checkbox"/> Agricola            |
|                                       | <input type="checkbox"/> Industriale         |
|                                       | <input type="checkbox"/> Artigianale         |
|                                       | <input type="checkbox"/> Residenziale        |

#### Mappa geografica



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

**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 a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento
- attico
- loft
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa-garage-box
- posto auto coperto da fabbricato
- posto auto coperto da tettoia
- posto auto scoperto
- cantina-locale di sgombero
- altro

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991





Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

<input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	Descrizione Sintetica
<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	MURATURA E C.A.
<input type="checkbox"/> Solai	LATEROCEMENTO
<input type="checkbox"/> Copertura	A TETTO
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	LATERIZIO
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti	ASSENTI
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	LATERIZIO
<input type="checkbox"/> Infissi Esterni	LEGNO
<input type="checkbox"/> Infissi interni	LEGNO TAMBURATO
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	PIASTRELLE
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	AUTONOMO : CALDAIA GAS + CALORIFERI IN GHISA
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	WC – BIDET – DOCCIA - LAVABO
<input type="checkbox"/> Impianto gas	CUCINA E RISCALDAMENTO
<input type="checkbox"/> Impianto Elettrico	INTERRUTTORI, LUCI, QUADRO GENERALE
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	PRESENTE
<input type="checkbox"/> Altri impianti	
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	PRESENTE
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	TINTEGGIATURA
<input type="checkbox"/> n° totale piani	2 (TERRA-PRIMO)
<input type="checkbox"/> altro	

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

- Dimensione**
- piccola
  - media
  - grande
- Caratteri domanda e offerta**
- acquirente
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - ente
  - venditore
    - privato
    - società
    - cooperativa
    - ente
- Forma di mercato**
- concorrenza monopolistica
  - concorrenza monopolistica ristretta
  - oligopolio
  - monopolio
  - monopolio bilaterale
- Filtering**
- assente
  - up
  - down
- Fase del mercato immobiliare**
- recupero
  - espansione
  - contrazione
  - recessione
- Altro**



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

APPARTAMENTO BILOCALE CON TERRAZZA AL PIANO PRIMO

##### Identificazione catastale

- |  |  |       |
|--|--|-------|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario  | D999                                       | GHEDI |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni           |       |
|  | <input type="checkbox"/> <b>Fabbricati</b> |       |
| <input type="checkbox"/> Identificativi    | <input type="checkbox"/> Sezione           | NCT   |
|  | <input type="checkbox"/> Foglio            | 29    |
|  | <input type="checkbox"/> Particella        | 415   |
|  | <input type="checkbox"/> Subalterno        | 4     |

##### Confini

Indicare i confini catastali

- |                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | AUI e VANO SCALE COMUNE |
| <input type="checkbox"/> Sud   | VUOTO SU CORTE          |
| <input type="checkbox"/> Est   | AUI                     |
| <input type="checkbox"/> Ovest | AUI                     |

##### Consistenza

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo         | <input checked="" type="checkbox"/> Interno ed esterno          |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore   |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:   |   |
|   | <input type="checkbox"/> Planimetria catastale                  |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo       | 06/10/2022  |



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale [m <sup>2</sup> ]		57,7	
Superfici Secondarie			
Destinazione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Indice mercantile	Superficie ragguagliata
balconi			0
terrazze	53,42	0,25	13,35
verande			
soffitte			
mansarda			
soppalco			
loggiato			
taverna			
cantina			
sgombero			
portico			
Autorimessa (box)			
Posto auto coperto (fabbricato)			
Posto auto coperto (tettoia)			
Posto auto scoperto			
Area esclusiva			
Area condominiale scoperta			
Area condominiale coperta			
PARTI COMUNI	922	0,01	4,61
Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]		75,66	

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



**Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

Ascensore  presente  
 assente  
 vetustà dell'ascensore

N°servizi 1

- WC
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

vetustà del bagno 25anni

Riscaldamento

- assente
- presente

vetustà 25anni  
 tipologia  centralizzato  
 autonomo

alimentazione  
 metano  
 gas propano liquido  
 olio combustibile  
 elettrico  
 pompa di calore  
 biocombustibili  
 teleriscaldamento

elementi radianti  
 radiatori  
 pavimento / soffitto  
 aria  
 altro

Condizionamento

- assente
- presente

vetustà 10anni  
 indicare se :  totale  
 parziale                      vetustà

Solare termico

- assente
- presente                      vetustà



## Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

Elettrico	<input type="checkbox"/> assente <input checked="" type="checkbox"/> presente	vetustà	25anni
idraulico	<input type="checkbox"/> assente <input checked="" type="checkbox"/> presente	vetustà	25anni
Antifurto	<input type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	vetustà	
Fotovoltaico	<input type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	vetustà	
Geotermico	<input type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	vetustà	
Domotica	<input type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	vetustà	
Grado di manutenzione del fabbricato		<input checked="" type="checkbox"/> minimo <input type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> massimo	
Grado di manutenzione dell'unità immobiliare		<input type="checkbox"/> minimo <input checked="" type="checkbox"/> medio <input type="checkbox"/> massimo	
Classe energetica	<input type="checkbox"/> immobile non soggetto a certificazione <input type="checkbox"/> non desumibile <input type="checkbox"/> desunta da ACE/APE		<input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G
Inquinamento	<input checked="" type="checkbox"/> Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	
	<input checked="" type="checkbox"/> Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	
	<input checked="" type="checkbox"/> Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> assente <input type="checkbox"/> presente	

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

Ambientale                       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

Altro

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

###### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Fabbricato ante 31/10/1942

Fabbricato tra 31/10/1942 e 01/09/1967

###### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

Licenza o Concessione Edilizia                      n.20/94 del 05/02/1997

Permesso di costruire

Denuncia inizio attività DIA                      prot.23772 del 23/12/1999

Segnalazione certificata di inizio attività SCIA

Altro

Pratiche in sanatoria

Condonò edilizio

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



## Rapporto di Valutazione Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

- Certificato di abitabilità/agibilità  
 presente FORMATOSI PER SILENZIO ASSENSO  
 RICHIESTA prot. 2623 del 10/02/2000  
 assente per motivo : \_\_\_\_\_

 Indicare la documentazione visionata

- Concessione edilizia n.20/94 per 'DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATI SITI IN VIA MONTEGRAPPA E VIA MAZZINI
- DIA prot.23772 del 23/12/1999 per 'VARIANTI A CONCESSIONE EDILIZIA N°20/94 DEL 05/02/1997
- RICHIESTA CERTIFICATO DI ABITABILITA' formatasi per silenzio assenso prot.2623 del 10/02/2000

 Fonte documentazione visionata

COMUNE DI GHEDI – UFFICIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

 Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 08/11/2022**Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico  vigente  
 adottato
- Convenzione Urbanistica  no  
 sì ATTO NOTAIO LESANDRELLI N.43515/11501 IN DATA 28/11/1996
- Cessioni diritti edificatori  no  
 sì (indicare gli estremi dell'atto)

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici  no  
 sì (indicare i vincoli)
- Vincoli ambientali  no  
 sì (indicare i vincoli)
- Vincoli paesaggistici  no  
 sì (indicare i vincoli)

**Altro****Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991





**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI , iscritto all'Albo/Ordine ORDINE DEGLI INGEGNERI di BRESCIA nr. A4942 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di GHEDI ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

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 : €

**Note****Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 29                      Sezione NCT      particella 415

Sub. 4 categoria A/2              classe 6              consistenza 3,5              Rendita € 262,10

Documentazione visionata                       Presso l'Agenzia Entrate\_Ufficio Provinciale  
di Brescia\_territorio

Da siti Web

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 (gg/mm/aa)                      22 / 09 / 2022



**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto **DOTT ING NICOLA PAOLO BARZI**, iscritto all'Albo/Ordine **ORDINE DEGLI INGEGNERI di BRESCIA** nr. **A4942**, 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 alla stato attuale dell'immobile

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

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

**Note**

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

- |   |               |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> Atto                     | COMPRAVENDITA |
| <input type="checkbox"/> Notaio                   | ELIGIO CONTI  |
| <input type="checkbox"/> data Atto                | 14/02/2000    |
| <input type="checkbox"/> Repertorio               | 60422         |
| <input type="checkbox"/> Raccolta                 |               |
| <input type="checkbox"/> Estremi di registrazione |               |
| <input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione  |               |

#### Titolo di provenienza

- |   |               |
|---|---------------|
| <input type="checkbox"/> Atto                     | COMPRAVENDITA |
| <input type="checkbox"/> Notaio                   | ELIGIO CONTI  |
| <input type="checkbox"/> data Atto                | 14/02/2000    |
| <input type="checkbox"/> Repertorio               | 60422         |
| <input type="checkbox"/> Raccolta                 |               |
| <input type="checkbox"/> Estremi di registrazione |               |
| <input type="checkbox"/> Estremi di trascrizione  |               |

- Quota di proprietà
- intera
- parte in quota di \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
in comproprietà con \_\_\_\_\_
- Usufrutto
- no
- sì Usufruttuario \_\_\_\_\_
- Nuda proprietà
- no
- sì nudo proprietario \_\_\_\_\_

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- no
- sì  da titolo  
 apparenti
- Vincoli
- no
- sì \_\_\_\_\_
- Oneri
- no
- sì \_\_\_\_\_



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

- Pesi  no  
 sì \_\_\_\_\_
- Gravami  no  
 sì \_\_\_\_\_

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

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

**L'IMMOBILE E' OCCUPATO SENZA TITOLO DAL  
 SIG. ...omissis...**

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

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

- Sì  
 No perchè \_\_\_\_\_

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

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

Data verifica Agenzia Entrate (gg/mm/aa)

28 / 09 / 2022

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



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

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

**Alla data del 18/10/2022 NON RISULTAVANO oneri di natura condominiale opponibili all'acquirente.**

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

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

NON SONO EMERSI

## 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**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

#### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use )**

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

Sì

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

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

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

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

criterio di valutazione

 Metodo del confronto

- MCA con nr. \_\_\_\_\_ 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

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 01 / 01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 29 Sezione NCT Mappale 415

Subalterno 4 - cat. A/2 , Classe 6 , consistenza 3,5 e rendita € 262,10

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **98358,00** diconsì Euro NOVANTOTTOMILATRECENTOCINQUANTOTTO/00 (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **90000,00** diconsì Euro NOVANTAMILA (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali CORTI COMUNI, GIARDINI COMUNI, SCALE COMUNI PARCHEGGI COMUNI

Il più probabile **valore di mercato in locazione** è di **250,00€/mese** DUECENTOCINQUANTA /00

Note

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

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

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

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991





## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di : BRESCIA

Iscritto all'Ordine/Albo: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

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

Timbro e firma

  


Data rapporto valutazione: 05/12/2022

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



## 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 fotografici degli interni
5. Atto di provenienza
6. Indagine per Contratti di locazione
7. Titoli autorizzativi
8. Certificato di agibilità / abitabilità
9. Estratti Strumenti urbanistici
10. Estratto mappa catastale
11. Schede catastali
12. Visure storiche catastali
13. Relazione ipotecaria ventennale
14. Convenzione urbanistica
15. Stato delle spese condominiali e regolamento di condominio



## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*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*



**ALLEGATO 1 : Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**

**VALORE MERCATO LIBERO**

Di seguito si riporta il calcolo del valore del lotto ottenuto ponendo come base di partenza un valore unitario ponderato assumendo come riferimento i fabbricati analoghi in vendita nella medesima zona.

Tali valori sono stati ottenuti da : *Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate ed Immobiliare.it.*

Inoltre si riportano i valori di n°8 appartamenti simili presenti sul mercato nella zona

La tipologia edilizia è quella di un appartamento inserito in un contesto di edilizia intensiva residenziale in una zona centrale.

Pertanto si ritiene di adottare come classe di riferimento quella delle 'Abitazioni civili normali'.

Si riassumono qui i valori proposti di confronto

**SISTEMA DI STIMA**

	MINIMO	MASSIMO	MEDIO
OMI - GEPOI	1100 €/m <sup>2</sup>	1400 €/m <sup>2</sup>	1250 €/m <sup>2</sup>
Immobiliare.it			1353 €/m <sup>2</sup>
VALORI MEDI			1301,50 €/m <sup>2</sup>

**MCA**

DENOMINAZIONE	SUPERIFICE COMMERCIALE mq	PREZZO €	VALORE UNITARIO €/mq
VIA PO	50	€ 58.900,00	1178
VIA GARIBALDI	120	€ 160.000,00	1333,33
VIA AMILCARE PONCHIELLI	80	€ 139.900,00	1748,75
VIA F.LLI BRONZETTI	80	€ 155.000,00	1937,5
VIA GOLDONI	80	€ 108.000,00	1350
VIA PORCELLAGA	90	€ 108.000,00	1200
VIA TITO SPERI	134	€ 160.000,00	1194,03
VIA X GIORNATE	94	€ 108.000,00	1148,94
VALORI	91mq		1386,32

Si considera pertanto come valore unitario per la stima : 1 300,00€/mq

SUPERFICIE COMMERCIALE = 75,66 m<sup>2</sup>

COEFFICIENTI DI ETÀ, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE

[ Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore ]

Costruzione 2000 ----> tra 21 e 40 anni

Abitazione di tipo Normale

COEFFICIENTE = 0,70

<b>VALORE IN MERCATO LIBERO</b>	<b>€ 98 358,00</b>
---------------------------------	--------------------



Rapporto di Valutazione

Esecuzione Immobiliare 327 / 2022

**VALORE DI LOCAZIONE**

La banca dati OMI fornisce i valori di locazione per la tipologia di immobile e la zona urbanistica.

Tali valori sono riferiti agli immobili oggetto di contratti di locazione registrati e pertanto forniscono un riscontro diretto dei valori di mercato nella locazione.

Il riferimento è alle superfici nette e pertanto si riassume il calcolo della superficie netta dell'unità immobiliare nella tabella successiva.

DESTINAZIONE	Superficie Interna Netta mq	Indice mercantile	Superficie ragguagliata mq
Antibagno	3,55	1	3,55
Bagno	5,87	1	5,87
Disimpegno	4,44	1	4,44
Camera	14,25	1	14,25
Soggiorno	21,96	1	21,96
Terrazza	53,42	0,25	13,36
<b>SUPERFICIE NETTA TOTALE</b>		=	<b>63,43</b>

*Banca dati OMI***VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE**

MINIMO	=	3,70 €/mq/mese
MASSIMO	=	4,70 €/mq/mese

CANONE DI LOCAZIONE	Minimo	=	234,69 €/mese
	Massimo	=	298,12 €/mese

Considerando lo stato dell'immobile, la posizione centrale, il contorno urbano, la disponibilità di spazi comuni condominiali di libera fruizione dei condomini, si ritiene che il corretto canone di locazione in regime di libero mercato sia

<b>CANONE DI LOCAZIONE IN LIBERO MERCATO</b>	=	<b>250,00 €/mese</b>
--	---	----------------------

**Dott. Ing NICOLA PAOLO BARZI**

Piazza Carlo Caccia 19 – 25029 Verolavecchia (BS)

[nicolapaolo.barzi1981@gmail.com](mailto:nicolapaolo.barzi1981@gmail.com)

Tel/Fax 0302074991



**ALLEGATO 2 : Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
**VALORE DI VENDITA FORZATA**

Il valore di vendita forzata deve tener conto delle differenze fondamentali rispetto alla vendita in regime di libero mercato. Di seguito si citano alcune differenze che meritano di essere prese in considerazione :

- Dalla data di aggiudicazione alla data della presa di possesso dell'immobile da parte dell'aggiudicatario intercorre del tempo. Tempo in cui l'aggiudicatario subisce una mancata rendita dell'immobile. Tale mancata rendita è stimabile a partire dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che citano per le Abitazioni di tipo normale un canone locativo pari mediamente a 4,50 €/m<sup>2</sup>/mese che deve essere ridotto in funzione del parametro [COEFFICIENTI DI ETÀ, QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE] pari a 0,70.  
 $4,20 \text{ €/m}^2/\text{mese} \times 0,70 \times 72,81 \text{ m}^2 \times 6 \text{ mesi} = - 1284,37\text{€}$
- L'acquisto di un bene all'asta viene effettuato senza garanzie sul bene stesso, pertanto tale incognita deve essere tenuta in considerazione nella definizione di un valore di vendita con un deprezzamento stimabile nel 5,00% del valore in libero mercato.  
 $\text{€ } 66.257,10 \times -5,00\% = - 3312,86\text{€}$
- L'immobile necessita di alcune manutenzioni ordinarie (tinteggiatura, pavimentazione da riparare nella terrazza) stimabili in  
 $= - 3000,00\text{€}$

Pertanto il valore di vendita forzata sarà pari a

$$\text{€ } 98358,00 - 1284,37 - 3312,86 - 3000 = 90\ 760,77\text{€}$$

Arrotondato a 90 000,00€



**ALLEGATO 3 : Elaborati fotografici degli esterni**







**ALLEGATO 4 : Elaborati fotografici degli interni**





