

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
REDATTO SECONDO QUANTO PREVISTO
DAGLI IVS

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Bignotti, nato a Brescia il 24 settembre 1975, con studio a Brescia in via Indipendenza n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 3.961, valutatore immobiliare esperto certificato ENIC al n. 01287 in conformità alla norma UNI 11.558:2014, è stato incaricato dall'Avv. Marco Zaninelli in qualità di Liquidatore Giudiziale della procedura LPD n. 140/20 del Tribunale di Brescia a carico di [REDACTED], dell'aggiornamento di una perizia di stima relativa ad un immobile nel Comune di Brescia redatta nel 2017 per la Procedura Esecutiva N. 385/2016 del Tribunale Di Brescia.

Per procedere con la valutazione il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in data 26.05.2025.

2. LIMITI DELLA STIMA DEI BENI IMMOBILI

E' bene precisare che il Valore di Mercato rappresenta "*il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi 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*".

La presente valutazione è stata redatta sulla base della seguente documentazione fornita dal Committente, e reperita dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio:

- documentazione catastale (schede e visure);
- precedente perizia redatta in data 27.01.2017 per la Procedura Esecutiva N. 385/2016 del Tribunale Di Brescia.

Si puntualizza che è opportuno ricordare che la valutazione è riferita al momento temporale in cui è stata redatta.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente stima fa parte di un fabbricato a schiera ubicato in una zona periferica del Comune di Brescia in prossimità della frazione di Caionvico, ed ha ingresso da via S. Orsola n. 100/F.

La zona è a prevalenza residenziale, caratterizzata dalla presenza di villini e piccole palazzine di vecchia costruzione.

La frazione di Caionvico si trova a circa 5 km ad est rispetto al centro storico del Comune di Brescia.

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto della Provincia di Brescia con i seguenti dati:

- **Abitazione:** Catasto Fabbricati, Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 194, part. 42, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 4,5 vani, Rendita 227,76 Euro, via Sant'Orsola n. 100/F piano: 1-S1.

CONFORMITÀ CATASTALE: **non rilevata** – rispetto alla planimetria catastale depositata in Catasto si segnalano le seguenti difformità:

- il pianerottolo al piano primo risulta inglobato all'appartamento, con arretramento dell'ingresso all'arrivo della scala;
- l'ingresso alla cucina avviene dal corridoio e non dalla sala, e la cucina risulta ampliata nel lato della sala;
- sulla facciata est del fabbricato è presente una finestra, mentre sul lato nord non esiste una delle due finestre di collegamento al balcone.

4. STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Dalla visura catastale aggiornata, si evince che l'immobile oggetto di stima risulta di proprietà:

- per la quota di 4/6 del sig. [REDACTED] nato a Brescia il 21.12.1933 e deceduto, al quale era pervenuto per la quota di 3/6 in forza di atto del 22.06.1983 n. 7.806/1.367 rep. del notaio Franco Treccani, e per la quota di 1/6 in forza di successione legittima della sig.ra [REDACTED], nata a Brescia il [REDACTED] e deceduta in data 25.05.2002; LA SUCCESSIONE DEL SIG. [REDACTED] NON RISULTA ANCORA PRESENTATA;
- per la quota di 1/6 del sig. [REDACTED] nato a Brescia il [REDACTED], al quale è pervenuto in forza di successione legittima della sig.ra [REDACTED] nata a Brescia il [REDACTED] e deceduta in data 25.05.2002;
- per la quota di 1/6 della sig.ra [REDACTED] nata a Brescia il [REDACTED], al quale è pervenuto in forza di successione legittima della sig.ra [REDACTED], nata a Brescia il [REDACTED] e deceduta in data 25.05.2002.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima fa parte di un vecchio fabbricato a schiera composto da 4 unità con accesso da due scale, e con sviluppo su due piani f.t. ed uno interrato.

La porzione oggetto di stima è l'appartamento di testa nella parte est del fabbricato, con accesso in comune con l'appartamento al piano terra da via S. Orsola n. 100/F (traversa chiusa di via S. Orsola). In comune con le altre unità del complesso vi è la corte comune in lato nord, utilizzata come posti auto.

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucinino, soggiorno, due camere da letto, un balcone esposto a nord, ed una cantina di pertinenza al piano interrato.

I pavimenti e rivestimenti sono in monocottura, le finestre sono in legno con doppio vetro chiuse da tapparelle, le porte interne sono in legno con superficie vetrata; presenti impianto elettrico civile, impianto idrosanitario ed impianto di riscaldamento con caldaia a metano interna e radiatori a parete.

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante, solai e copertura in laterocemento.

Sia l'appartamento che il fabbricato sono in normale stato di manutenzione per la vetustà.

6. PRESENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quanto attiene la situazione ipotecaria, dall'ispezione ipotecaria fornita e condotta alla data del 16.07.2025, emergono le seguenti formalità

- IPOTECA GIUDIZIALE - ISCRIZIONE del 01/04/2010 nn. 3269/13551 a seguito di DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE BRESCIA Repertorio n. 2618 del 25/03/2010 - Annotazione n. 3794 del 31/07/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- IPOTECA GIUDIZIALE - ISCRIZIONE del 01/04/2010 nn. 3270/13552 a seguito di DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE BRESCIA Repertorio n. 2597 del 24/03/2010 - Annotazione n. 5746 del 15/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 15/04/2016 nn. 9072/14449 a seguito di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di BRESCIA Repertorio n. 2111 del 12/02/2016 - Annotazione n. 5749 del 15/09/2022 (RESTRIZIONE DI BENI).

7. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il bene risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967, e non è stato possibile risalire ad alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione. Nessuna indicazione circa l'abitabilità.

CONFORMITA' URBANISTICA: Non è stato possibile risalire ad eventuali pratiche edilizie presenti presso il Comune di Brescia per verificare la regolarità del bene.

8. CONSISTENZA ANALITICA SUBJECT

Per il calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima ci si è rifatti a quanto indicato nel D.P.R. 138/98. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C del D.P.R. stesso. Le superfici utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali degli immobili riportate nelle tabelle sottostanti, sono state ricavate dal sottoscritto sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo e delle planimetrie catastali.

Sub.	Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di pond.	Superficie Comm. (mq)
1	1	Locali principali	63,00	1,00	63,00
1	1	Balcone	3,50	0,30	1,05
1	S1	Cantina	11,50	0,25	2,88
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					66,93

9. VALUTAZIONE

Nella presente stima il sottoscritto ha deciso di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima adottando il Metodo del Confronto di Mercato (MCA – Market Comparison Approach) secondo quanto previsto dagli IVS e dalle Linee Guida dell'ABI del dicembre 2015.

Nell'ambito delle stime orientate al mercato ed in base agli Standard Internazionali il procedimento per Market Comparisons Approach rappresenta senz'altro il metodo di maggiore rilievo nell'ambito della pratica estimativa. Come dice il nome medesimo, tradotto in italiano "approccio mediante comparazione di mercato", questo procedimento rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto ed una serie d'immobili simili a quello da determinare, per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato fissato in una recente transazione. I parametri su cui avviene il confronto è detto elenco delle caratteristiche, le quali sono individuate sulla base di criteri di selezione economica e tecnica, tali da incidere concretamente sul valore del bene da stimare. Il procedimento per MCA si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo, o sul principio per il quale un acquirente non è disposto a pagare per un immobile sostituibile integralmente con un altro un prezzo che sia più alto di quello già stabilito in una compravendita per quest'ultimo.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- analisi del mercato;
- raccolta dei dati;
- individuazione delle caratteristiche di comparazione (elements of comparison);
- stima dei prezzi marginali (adjustments);
- costruzione della tabella di stima (sales adjustment grid);
- sintesi della valutazione presentazione dei dati (reconciliation).

Seguono le tabelle dei dati e di valutazione secondo l'MCA:

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparables			Subject	
		Unità A	Unità B	Unità C		
Prezzo di mercato/Offerta di mercato	PRZ	€	96.000	129.000	115.000	?
Data contratto/annuncio	DAC	mese	5	6	5	5
		anno	2025	2025	2025	2025
Superficie commerciale	SPC	mq	46,00	65,00	62,00	66,93
Livello di piano	LDP	n	T	2	1	1
Ascensore		si/no	no	no	si	no
Stato di manutenzione	STM	livello	discreto/ buono	discreto/ buono	discreto	mediocre
Orientamento prevalente	OPR	grado				
Certificazione energetica	APE	class e				ND

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo di mercato e caratteristica		Comparables		
		Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo	PRZ	€	89.280	119.970
Data contratto	DAC	€	0	0
Superficie commerciale	SPC	€	34.176	3.151
Livello di piano	LDP	€	1.786	0
Stato di manutenzione	STM	€	-41.860	-42.250
Orientamento prevalente	OPR	€	0	0
Certificazione energetica	APE	€	0	0
Prezzo corretto		€	83.381	80.871
Prezzo corretto medio		€	82.337	
Prezzo corretto medio unitario		€/mq	1.230	

Link Comparabili

A	https://www.immobiliare.it/annunci/120802468/?entryPoint=map#foto6
B	https://www.immobiliare.it/annunci/118998349/?entryPoint=map#foto16
C	https://www.immobiliare.it/annunci/66517765/?entryPoint=map#foto8

10. CONCLUSIONI

Al valore commerciale sopra esposto, vengono detratte le spese di presentazione della pratica edilizia in sanatoria (2.000 Euro) e di un aggiornamento catastale (500 Euro) relative alle difformità riscontrate, per un importo complessivo pari a 2.500 Euro.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile viene rivisto ed arrotondato a **80.000 Euro (ottantamila/00 Euro)**, mentre il valore di pronto realizzo viene indicato nell'importo di **64.000 Euro (sessantaquattromila/00 Euro)**.

Brescia, 30 settembre 2025

Dott. Ing. Alessandro Bignotti



Allegati:

- documentazione catastale
- stralcio atto di provenienza originario
- documentazione fotografica