

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. 29/2025

Giudice delegato:

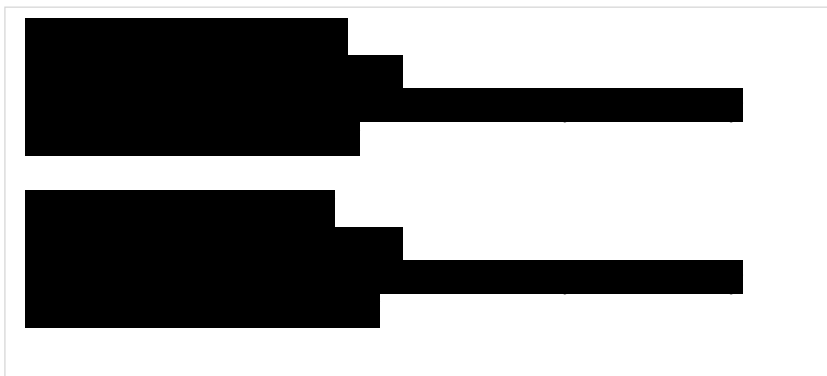
Dott. Baldissera Angelina Augusta

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Ing. Simona Nodari
Via Cesare Lombroso, 42
C.F, NDRSMN72C61B157D
P.IVA 03496670179
Tel 030.2403130
Fax 030.2403130
Mail: simona@studioingegneria3d.it
PEC: simona.nodari@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.
3223

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto 04/03/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 11/03/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione 22/07/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: appartamento posto al piano primo ammezzato con cantina, un locale ripostiglio e un'autorimessa.

Ubicazione: Via Milano, 7 – Pontoglio (BS)

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.3, mapp. 19, sub. 3, cat. A/3, cl. 3, vani 7, sup catastale totale 107 mq, escluse aree scoperte 104 mq, RCE 379,60€ (appartamento con cantina e locale ripostiglio)

Sez. NCT, Fg.3, mapp. 19, sub. 11, cat. C/6, cl. 1, consistenza 12 mq, sup catastale totale 15 mq, RCE 16,11€ (autorimessa)

Quota di proprietà: 1000/1000

Diritto di proprietà: 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: l'immobile non è divisibile.

Più probabile valore in libero mercato **54'895,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) **45'000,00 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: per il contesto in cui è inserita e per la sua collocazione, si ritiene che l'unità immobiliare abbia caratteristiche che la rendano commercialmente scarsamente appetibile sia come abitazione che come investimento per una futura locazione.

3

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 17

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 11

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Indice

Indice.....	4
1.Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.Inquadramento dell’immobile	6
3.Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.Audit documentale e Due Diligence	11
4.1Legittimità edilizia – urbanistica	11
4.2Rispondenza catastale	13
4.3Verifica della titolarità	16
5.Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	18
6.Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	18
7.Analisi estimativa	19
8.Riepilogo dei valori di stima.....	21
9.Dichiarazione di rispondenza	22
10.Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	23
11.Bibliografia	24

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno 04/03/2025 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Baldissera Angelina Augusta, ha incaricato la sottoscritta Ing. Simona Nodari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3223, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati agli esecutati Sig.ri [REDACTED]

L'avv. Giovanni Auditore, custode del bene, ha inviato all'indirizzo di residenza degli esecutati una raccomandata fissando la data del sopralluogo per il giorno 10/04/2025 alle ore 10.00.

In data 10/04/2025, all'orario fissato, mi sono recata in Comune di Pontoglio in Via Milano, 7 insieme all'Avv. Auditore. Non è stato possibile effettuare l'accesso ma si è avuta evidenza che l'immobile fosse occupato per la presenza di pacchi sullo zerbino antistante la porta d'ingresso.

L'avv. Giovanni Auditore, custode del bene, ha quindi nuovamente inviato all'indirizzo di residenza degli esecutati e anche all'indirizzo del bene staggiato una seconda raccomandata fissando la data del secondo sopralluogo per il giorno 06/05/2025 alle ore 9.30.

5

In data 06/05/2025, all'orario fissato, mi sono recata in Comune di Pontoglio in Via Milano, 7 insieme all'Avv. Auditore. Sul posto era presente una persona di generalità non note che ci ha consentito l'accesso all'immobile consentendomi di svolgere le necessarie operazioni peritali.

In data 10/04/2025 ho fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio per prendere visione ed avere copia della documentazione tecnico-urbanistica depositata negli archivi comunali. Solo in data 20/05/2025 ho ricevuto una pec con la scansione della poca documentazione reperita. Una successiva pec del 17/06/2025 comunicava che null'altro era stato individuato.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune PONTOGLIO

☐ Frazione -

☐ Località -

☐ Quartiere -

X Via Milano

X Civico n. 7

Zona: residenziale, semiperiferica

Mappa geografica (fonte: Google maps)

6



- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente e con il catasto
- ☐ **Tipologia immobiliare:** usato, in scarso stato di manutenzione.
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** condominio composto da 3+3 unità immobiliari (3 al piano rialzato, primo e secondo ammezzato e 3 al piano primo, secondo e terzo) ad uso residenziale.
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

APPARTAMENTO:

- strutture in elevazione: telaio in cemento armato
- solaio interpiano: in laterocemento
- murature perimetrali: muratura in foratoni, spessore totale rilevato 30 cm.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo
- infissi esterni: legno e vetro singolo , tapparelle.
- infissi interni: in legno e vetro.
- porta d'accesso: in legno
- pavimenti: in marnette nella zona giorno e notte; in ceramica nel bagno.
- rivestimenti: in ceramica.
- impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas metano posta in cucina. Radiatori e termostato di zona.
- impianto di produzione acqua calda sanitaria: autonomo con lo stesso generatore di calore utilizzato per il riscaldamento (caldaia combinata).
- impianto di raffrescamento: assente
- impianto sanitario: esistente.
- impianto a gas: esistente.
- impianto elettrico: esistente.
- allaccio fognatura: esistente.
- finiture interne: intonaco al civile tinteggiato in diverse tonalità.
- finiture esterne: intonaco tinteggiato.
- nr totale di piani dell'edificio in cui è inserito l'appartamento: 3/4 piani fuori terra.

CANTINA posta al piano terra:

- solaio interpiano: in laterocemento.
- murature perimetrali: in foratoni.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- infissi interni: porta d'ingresso in metallo, serramento in metallo e vetro singolo
- pavimenti: battuto di cemento
- impianto elettrico: esistente.

- finiture interne: intonaco semi-civile.

LOCALE RIPOSTIGLIO in corpo di fabbrica separato:

- copertura: in laterocemento.
- murature perimetrali: in foratoni.
- coibentazioni/isolamento: non rilevabili da un esame visivo.
- infissi interni: porta d'ingresso in metallo, serramento posteriore assente ma dotato di inferriate
- pavimenti: battuto di cemento
- impianto elettrico: esistente.

☐ **Dimensione:** unità immobiliare di medie dimensioni

☐ **Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente: privato
- Lato venditore: privato
- Motivo acquisto: abitazione o investimento per successiva locazione
- Intermediari: agenzie immobiliari

☐ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

☐ **Filtering:** assente

☐ **Fase del mercato immobiliare:** in flessione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

8

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di un appartamento posto al piano primo ammezzato di un condominio formato complessivamente da 3+3 unità immobiliari avente ingresso pedonale al civico 7 di Via Milano. L'accesso avviene da una scala condominiale su cui affaccia la porta che immette in un piccolo ingresso. A destra si sviluppa il soggiorno con cucina separata, a sinistra è presente la zona notte costituita da 3 camere e un bagno.

Al piano terra del condominio c'è una piccola cantina accessibile mediante un corridoio comune con altre cantine. In un volume separato, posto a ovest del condominio risulta presente un locale definito ripostiglio (ex legnaia) e l'autorimessa di pertinenza. Per l'accesso all'autorimessa è presente un cancello carraio senza numero civico.

Confini

APPARTAMENTO

- X Nord: libero/vano scala/altra proprietà
- X Est: libero
- X Ovest: vano scala/libero
- X Sud: libero

CANTINA

- X Nord: libero
- X Est: altra proprietà
- X Ovest: altra proprietà
- X Sud: corridoio comune

LOCALE RIPOSTIGLIO

- X Nord: altra proprietà
- X Est: libero
- X Ovest: libero
- X Sud: altra proprietà

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Data del sopralluogo
- X Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno
- ☐ Solo esterno
- Collaboratore: -
- 06/05/2025
- X Planimetria catastale
- X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

9

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale : m² 93,50

Superficie secondarie :

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
BALCONE	m ² 9,30	30 %
CANTINA*	m ² 6,50	50 %
LOCALE RIPOSTIGLIO*	m ² 6,50	50 %
AUTORIMESSA**	m ² 14,00	50 %

(*) desunto graficamente da planimetria catastale

(**) desunto graficamente da titolo abilitativo

Superficie commerciale m² **109,79**



Caratteristiche qualitative

- Tutti i locali sono areati ed illuminati naturalmente.
- Appartamento libero su 4 lati.
- Tutti i locali hanno dimensioni idonee alla loro destinazione d'uso.
- Riscaldamento autonomo con caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.

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

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Elenco

Pratica Edilizia n. 1058/1971 del 18/10/1971 per la realizzazione di n. 6 autorimesse

Relativamente alla costruzione del condominio (ante 1967) non è stato reperito alcun titolo abilitativo come da pec inviati dal Comune di Pontoglio in data 17/06/2025 (vedasi allegato 5).

Lo stato autorizzato del condominio è pertanto quello desumibile dal primo accatastamento, busta 540, prot. 988 del 16/06/1961. Si evidenzia che la planimetria d'impianto non è disponibile sul sito Sister ma è stata visionata in data 03/07/2025 durante un appuntamento con un funzionario dell'Agenzia delle Entrate. Non è stato possibile effettuare alcuna fotografia, secondo le disposizioni dell'AgE.

X Indicare la documentazione visionata : i titoli abilitativi di cui sopra sono stati interamente esaminati

X Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio

X Data verifica urbanistica: 20/05/2025

Situazione urbanistica

- X Strumento urbanistico: PGT vigente – adottato con delibera consiliare n. 45 del 30/12/2013
☐ Convenzione Urbanistica
☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- X Vincoli urbanistici: il bene oggetto dell'esecuzione è situato in un ambito territoriale definito "Rc ambito residenziale prevalentemente consolidato", normato dagli art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione – Piano delle Regole.
☐ Vincoli amministrativi:
☐ Vincoli ambientali:
☐ Vincoli paesaggistici:

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati e alla planimetria d'impianto.

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati (essendo assenti, si fa riferimento alla planimetria catastale, vedere pag 10), 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 il ripristino dello stato dei luoghi, per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in :

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al

Foglio 3 Sezione NCT particella 19

X Sub. 3 categoria A/3 classe 3 consistenza 7 vani Sup. catastale totale 107 mq Totale
escluse aree scoperte 104 mq Rendita € 379,60 (appartamento con cantina e locale ripostiglio)

X Sub. 11 categoria C/6 classe 1 consistenza 12 mq, sup catastale totale 15 mq Rendita
16,11€ (autorimessa)

Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale 11/03/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Simona Nodari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3223, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante il sistema telematico di consultazione "Sister" 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:

Si evidenzia che il locale definito ripostiglio posto nel corpo separato a ovest del condominio è individuato in modo diverso nelle planimetrie catastali visionate. Nella planimetria d'impianto (datata 1961) è il quinto locale da nord mentre nella planimetria del 1987 è il secondo da nord. Attualmente il locale in uso è quello coincidente con la planimetria d'impianto. Non è stato possibile conoscere il motivo di tale scambio, se per consuetudine legata all'uso negli anni o se invece c'è stato un errore di abbinamento durante il secondo accatastamento del 1987,

14



MODULARIO
F. n. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pontoglio Via MILANO N° 2/c
 Ditta BELUZZI PIERINA BATTISTINA PROP. 4/12 BRESCHIANI GIOVANNI PROP. 2/12 BRESCHIANI CARLO PROP. 1/12 BRESCHIANI ADALISA
 GIUDITA PROP. 2/12 BRESCHIANI ANGELINA ELISABETTA PROP. 1/12
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA

ALTRA UNITÀ CANTINA h=2,00 ALTRA UNITÀ C.T. COMUNE Corte Comune ALTRA UNITÀ ALTRA UNITÀ h=2,40 ALTRA UNITÀ h=2,40 Prop. Roppa		PIANO TERRA
ALTRA UNITÀ h=2,85		PIANO PRIMO AMMEZZATO
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA <u>8 LUG. 1987</u> PROT. N° <u>1784</u>	540 3R 3143/3 3153/2	Compilata dal <u>Geometra</u> <u>PIERGIORGIO LISSANA</u> (Titolare, nome e cognome del servizio) Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>BRESCIA</u> n° <u>2865</u> DATA <u>8 MAGGIO 1987</u> Firma: <u>LSA</u>

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

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità nel ventennio

L'unità immobiliare riportata originariamente in catasto al fg 3 mapp. 3153 sub 2 (graffata al mapp. 3143 sub. 3) apparteneva per il diritto di proprietà per la quota 1/1 al Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Bonardi Francesco, rep. n. 7518/3323, trascritto il 29/12/1965 ai n.ri 15718/21905.

In data 01/12/1980 è deceduto il Sig. [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 1/1 (324/324), si è devoluta per legge al coniuge, la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 4/12 (108/324), e ai figli [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), giusta den. n. 66 vol. 341 del 15/06/1987, trascritta il 17/02/1988 ai n.ri 2893/4423. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

In data 15/09/1994 è deceduto [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 2/12 (54/324), si è devoluta per legge alla madre, la Sig.ra [REDACTED], per la quota di 6/72 (27/324) e ai fratelli [REDACTED] per la quota di 2/72 (9/324), [REDACTED] per la quota di 2/72 (9/324), [REDACTED] per la quota di 2/72 (9/324), giusta den. n. 33 vol. 374 del 02/12/1996, trascritta il 14/12/1996 ai n.ri 24197/37171. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

In data 10/03/2003 è deceduto [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 7/36 (63/324), si è devoluta per legge al coniuge, la Sig.ra [REDACTED], per la quota di 21/324 e ai figli [REDACTED] per la quota di 14/324, [REDACTED] per la quota di 14/324, giusta den. n. 63 vol. 417 del 26/08/2003, trascritta il 23/05/2005 ai n.ri 15947/36732. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

In data 13/02/2005 è deceduta [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 135/324, si è devoluta alle figlie [REDACTED] per la quota di 405/2916 (45/324), [REDACTED] per la quota di 405/2916 (45/324) e ai nipoti [REDACTED] per la quota di 135/2916 (15/324), [REDACTED] per la quota di 135/2916 (15/324) e [REDACTED] per la quota di 135/2916 (15/324), giusta den. n. 68 vol. 423 del 03/03/2005, trascritta il 22/02/2007 ai n.ri 6249/10579. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

L'unità immobiliare riportata originariamente in catasto al fg 3 mapp. 3153 sub 11 apparteneva per il diritto di proprietà condominiale, non specificato, al Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Bonardi Francesco, rep. n. 7518/3323, trascritto il 29/12/1965 ai n.ri 15718/21905.

Questa unità, essendo in maggiore consistenza, non è stata inserita nella dichiarazione di successione in morte di [REDACTED].

Successivamente la predetta unità è stata assegnata agli eredi di [REDACTED] e precisamente al coniuge [REDACTED] per la quota di 4/12 (108/324) e ai figli [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), [REDACTED] per la quota di 2/12 (54/324), in forza dell'atto di divisione e assegnazione di quota rogito notaio Bonardi Francesco, rep. n. 38996 del 11/03/1988, trascritto il 08/04/1988 ai n.ri 6414/9629.

In data 15/09/1994 è deceduto [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 2/12 (54/324), si è devoluta per legge alla madre, la Sig.ra [REDACTED], per la quota di 6/72 (27/324) e ai fratelli [REDACTED] per la quota di 2/72 (9/324), [REDACTED] per la quota di 2/72 (9/324), [REDACTED] per la quota di 2/72 (9/324), giusta den. n. 33 vol. 374 del 02/12/1996, trascritta il 14/12/1996 ai n.ri 24197/37171. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

In data 10/03/2003 è deceduto [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 7/36 (63/324), si è devoluta per legge al coniuge, la Sig.ra [REDACTED], per la quota di 21/324 e ai figli [REDACTED] per la quota di 14/324, [REDACTED] per la quota di 14/324, giusta den. n. 63 vol. 417 del 26/08/2003, trascritta il 23/05/2005 ai n.ri 15947/36732. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

In data 13/02/2005 è deceduta [REDACTED] e la sua eredità, per la quota di 135/324, si è devoluta alle figlie [REDACTED] per la quota di 405/2916 (45/324), [REDACTED] per la quota di 405/2916 (45/324) e ai nipoti [REDACTED] per la quota di 135/2916 (15/324), [REDACTED] per la quota di 135/2916 (15/324) e [REDACTED] per la quota di 135/2916 (15/324), giusta den. n. 68 vol. 423 del 03/03/2005, trascritta il 22/02/2007 ai n.ri 6249/10579. Seguirà atto di accettazione tacita di eredità, in corso di trascrizione.

Titolo di provenienza

X Quota di proprietà: intera

Ai Sig.ri [REDACTED], il tutto è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito notaio Chiodi Daelli Enrico, notaio in Milano, in data 02/05/2005 rep. N. 160078/28303 trascritto il 07/05/2005 ai n.ri 14106/23714.

Secondo i documenti visionati, i Sig.ri [REDACTED], all'epoca dell'acquisto risultavano in regime di comunione legale dei beni. Non è stato possibile reperire l'estratto di matrimonio poiché gli esecutati non hanno consegnato nulla all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontoglio.

- ☐ Usufrutto
- ☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì
- ☐ Gravami:

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

X Occupato

L'immobile, dotato di 3 camere da letto, sembrerebbe occupato da almeno 3 persone le cui generalità non sono state rese note. Secondo il contratto d'affitto (allegato 5), il bene è dato in locazione al Sig. [REDACTED] il

cui stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Pontoglio (allegato 6), è composto da un'ulteriore persona, il Sig. [REDACTED]

X Tipo di contratto: contratto di locazione ad uso abitativo

X €/anno: 6'600,00€

X Rata mensile: 550,00€

X Durata in anni: 4+4 dal 15/10/2024

X Scadenza contratto: 14/10/2028

X Estremi registrazione: contratto registrato telematicamente presso l'UT di Chiari in data 30/09/2024 al n. 4050 serie 3T

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Valore locativo del bene

Vista la tipologia dell'immobile e il suo stato di conservazione, si ritiene che il canone di locazione non sia congruo in quanto ritenuto troppo elevato.

Per stimare il valore locativo del bene, si ritiene che possano essere utilizzate le tabelle dell'Agenzia delle Entrate disponibili, Anno 2024 – Semestre 2. Si hanno pertanto i seguenti valori:

Snetta = 81,50mq

Valore locativo (€/mq di Superficie Netta al mese) = 3,00

Canone annuo = 81,50 x 3,00 x 12 = 2'934,00 € arrotondato a 3'000,00€

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

Il Condominio non è dotato di un amministratore e per quanto rilevato nel vano scala, le pulizie vengono svolte a turno dai condomini. Non mi è stato comunicato come viene pagata la luce delle scale.

Non è pertanto possibile sapere se ci sono delle spese arretrate o l'importo annuale delle stesse anche se si ritiene che possano essere di minima entità.

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

Ipoteca volontaria, registro particolare n. 5508 registro generale n. 23715 del 07/05/2005 a favore di BANCA DI ROMA SPA derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile notaio Chiodi Daelli Enrico, notaio in Milano, rep. 160079/28304 del 02/05/2005, per € 234'000,00 di cui € 117'000,00 per capitale.

Pignoramento immobiliare, registro particolare n. 3487 registro generale n. 5038 del 06/02/2025 a favore di TICINO SPV SRL in forza di verbale di pignoramento degli ufficiali giudiziari di Brescia in data 13/12/2024 repertorio n. 10308.

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.”

19

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.”

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di “realizzo immediato” in condizioni di vendita forzata è indicabile nell’80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Assunzioni limitative

Nessuna

Condizioni limitative

Nessuna

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.

X Si

☐ 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 criterio di valutazione

X 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

X Sintetico-comparativo

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l’immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso e dell’edificio in cui è inserito il bene, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare anno 2025 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 3 Sezione NCT Mappale 19

Subalterno 3 - cat. A/3, Classe 3, consistenza vani 7, sup catastale 107 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq e rendita € 379,60 (appartamento con cantina e locale ripostiglio)

Subalterno 11 - cat. C/6, Classe 1, consistenza 12 mq, sup catastale totale 15 mq, rendita € 16,11 (autorimessa)

Sup. commerciale = 109,79 mq

Valore unitario = 500,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 54'895,00 diconsi Euro cinquantaquattromilaottocentonovantacinque,00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € **43'916,00** arrotondato a € **45'000,00** diconsi Euro quarantacinquemila,00.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Ing. Simona Nodari

Iscritto all'Ordine/Albo:

degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3223

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

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 22/07/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza
4. Estratto strumenti urbanistici vigenti: PGT e NTA
5. Pec del Comune di Pontoglio relativa all'esito dell'accesso agli atti
6. Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pontoglio
7. Comunicazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari e contratto di locazione
8. Visura storica
9. Planimetria catastale

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