

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. 68/2025

Giudice: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (C.F. e P.IVA 13048380151)
con sede in MILANO, via Valtellina n. 15/17

Rappresentato da:

Avv. Leonardo PATRONI GRIFFI (CF: PTRLRD67R10A662G)
Con studio in BARI, P.zza Luigi di Savoia n. 41/A
PEC patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it

Esecutato:

Sig. [REDACTED]
residente in Quinzano d'Oglio (BS), via Cadorna n. 25
CURATELA EREDITA' GIACENTE DI [REDACTED]

Esperto incaricato

Geometra Diego Donghi (DNGDGI75R07C618P)
con studio in Cologne (BS), Via Roma n. 11
PEC diego.donghi@geopec.it
Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982,
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	04/07/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/07/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	20/10/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	19/11/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01 (UNICO)

Descrizione sintetica	Fabbricato ad uso civile abitazione su quattro livelli (<i>interrato, terra, primo e sottotetto</i>) collegati tra loro da una scala interna e composto da: cantina e locale caldaia al piano interrato; cucina, soggiorno corridoio e portico al piano terra; due locali, bagno e corridoio al primo piano; soffitta al sottotetto.
Ubicazione	In Comune di Quinzano d'Oglio (BS) via Cadorna n. 25
Identificativi catastali	COMUNE DI QUINZANO D'OGGIO (H140) (BS) Sez. Urb. NCT Foglio 13 mappale 437 Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 Vani – S.C. 194 m ² – R.C. 187,99 Euro
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	Euro 134.200,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Euro 115.300,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	In considerazione della natura e della destinazione dei beni, delle loro caratteristiche e del contesto generale in cui sono inseriti, si ritiene che esista una domanda adeguata e un buon grado di commerciabilità, sia con riferimento alla vendita sia alla locazione.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	se NO vedi pagina 12
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO	se NO vedi pagina 15
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.	5
2. Inquadramento dell'immobile	5
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4. Audit documentale e Due Diligence	11
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	11
4.2 Rispondenza catastale	14
4.3 Verifica della titolarità	16
4.4 Stato del possesso del bene alla data della valutazione	17
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	18
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	19
7. Analisi estimativa	20
8. Riepilogo dei valori di stima	28
9. Dichiarazione di rispondenza	29
10. Elenco della documentazione tecnica allegata	30



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.

- 16/07/2025: accettazione dell'incarico; ispezione tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, elaborati planimetrici di subalternazione, visure storiche);
- 25/07/2025: ispezione tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento di tutta la documentazione ipotecaria (note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli sino al primo titolo antecedente il ventennio, richiesta copia titolo di provenienza);
- 24/09/2025: richiesta accesso atti UTC;
- 24/09/2025: sopralluogo presso il cespite, alla presenza del Custode, accedendo a tutti i locali ed effettuando tutte le necessarie misurazioni.
- 15/10/2025: indagine tecniche effettuate presso UTC ai fini della verifica urbanistica ed edilizia del cespite;
- Nel periodo compreso tra il 13/10/2025 e 20/10/2025 il valutatore eseguiva accertamenti economici-estimativi riguardante il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili.
- 20/10/2025 deposito del rapporto di valutazione nel rispetto dei termini e delle modalità previste dal decreto di nomina.

2. Inquadramento dell'immobile



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione

Nel comune di Quinzano d'Oglio, nella zona semi-centrale a est del centro storico.



Mappa (Fonte: <https://www.google.com/maps>)



ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE:

¹ il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Quinzano d'Oglio è un comune di dimensioni contenute (circa 6.200–6.300 abitanti) con mercato residenziale caratterizzato da prezzi significativamente inferiori alla media provinciale di Brescia e da una offerta composta prevalentemente da appartamenti nel centro storico, villette e case indipendenti di dimensioni medie. Negli ultimi 12 mesi si registra un incremento dei prezzi richiesti sulle inserzioni, pur restando il valore medio di mercato nettamente più basso rispetto ai centri della provincia. Tuttavia tale incremento percentuale dei prezzi richiesti segnalato dalle piattaforme specializzate su base annua, è influenzato dal numero limitato di transazioni e variazioni nella composizione dell'offerta.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

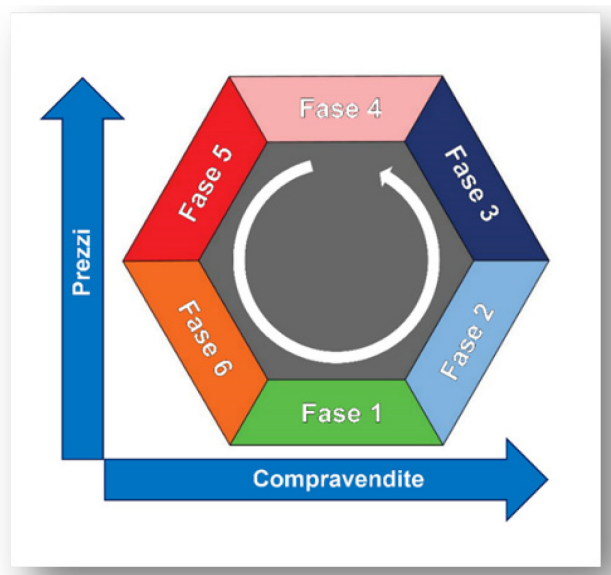
PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Abitazione indipendente
	Usato
Tipologia edilizia	Villetta bifamiliare
Dimensioni	Medio
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/m ² 700,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Persone fisiche
Venditori	Persone fisiche
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto



INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO:

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato è la n. 2 ove sia i prezzi che il numero delle transazioni segnato un aumento.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE STAGGITO

L'unità abitativa oggetto di stima è costituita dalla porzione nord di una villetta bifamiliare, realizzata nei primi anni Sessanta del secolo scorso.

L'immobile è situato nella zona est del Comune di Quinzano d'Oglio, in un contesto prevalentemente residenziale, ben collegato alla rete viaria principale e dotato di parcheggi pubblici liberi.

Nel dettaglio, l'unità si sviluppa su quattro livelli ed è così ascrivibile:

- Piano interrato: vano scala, locale caldaia e cantina;
- Piano terra: ingresso, zona giorno con cucina a vista e portico;
- Piano primo: due camere da letto, due bagni, disimpegno e balcone sul lato ovest;
- Piano sottotetto: soffitta non abitabile.

Sulla corte pertinenziale, in lato ovest, a confine con altra proprietà, è presente un corpo accessorio adibito a ricovero autovetture, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo.

L'immobile risulta libero e presenta un buon livello di finitura interna limitatamente ai piani abitativi (*terra e primo*), oggetto di recenti interventi di ammodernamento.

I locali accessori (soffitta e cantina) e le parti esterne (copertura, facciate e balcone) mantengono le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione e si trovano in pessimo stato di conservazione, a causa della prolungata assenza di interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: a telaio in c.a., solai superiori in laterocemento;

Tamponamenti esterni; muri in laterizio;

Impianti: impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa; impianto idro-sanitario con apparecchi sanitari in ceramica, rubinetteria in acciaio, predisposizione dell'impianto di climatizzazione.

Finiture: serramenti esterni in legno con vetro doppio e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica, rivestimento in ceramica per bagno e cucina.

ACCESSI

Direttamente dalla via Cadorna.

CONFINI *(in unico corpo da nord ed in senso orario)*

Mappale 436 su due lati, Mappale 438 e Strada



Rilievo delle consistenze:

☒ Interno

☐ Esterno

☒ Diretto in loco

☐ Desunto graficamente da: _____

Note: rilievo diretto in loco in data **24/09/2025** alla presenza di un incaricato del Custode.

Criterio di misurazione²

SEL ☒ **Superficie Esterna Lorda**

SIL ☐ Superficie Interna Lorda

SIN ☐ Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie		Indice mercantile
<u>Superficie principale</u>			
Abitazione - Zona giorno	m²	60,00	
Abitazione - Zona notte	m²	72,00	
<u>Superfici secondarie</u>			
Portico	m²	9,00	20 %
Balcone	m²	6,50	20 %
Cantina	m²	60,00	40 %
Soffitta	m²	72,00	15 %
Corte esclusiva	m²	215,00	10 %
Superficie commerciale³	m²	191,40	

² **SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;

SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

³ Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 2).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrisia - CCIAA di Brescia)



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- ☒ **Fabbricato anteriore 01/09/1967**
- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ Elenco
 1. Licenza di costruzione n. **16** del **22/12/1960**;
 2. Concessione gratuita per opere edilizie prot. n. 1017 e registro costruzioni n. **26/89** del **20/03/1989**.
- ☒ Documentazione visionata:
 1. Provvedimenti e richieste;
 2. Elaborati grafici (planimetrie, piante, prospetti e sezioni di progetto);
- ☒ Fonte documentazione visionata: **Ufficio Tecnico Comunale**
- ☒ Data verifica urbanistica: **15/10/2025**

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: nessuno
- ☐ Vincoli ambientali: nessuno
- ☐ Vincoli paesaggistici: nessuno



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **geometra Diego Donghi**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4484, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Quinzano d'Oglio (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, relativamente ai beni oggetto della procedura **68/2025**, con la presente,

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica del fabbricato, in quanto difforme rispetto ai titoli abilitativi edilizi richiamati, per le seguenti motivazioni:

- presenza di opere interne difformi rispetto alla distribuzione originaria dei locali;
- realizzazione di un fabbricato accessorio isolato, adibito a ricovero autovetture, edificato a confine con altra proprietà e privo di titolo edilizio abilitativo.

Le modifiche alla distribuzione interna — *consistenti nello spostamento di tramezzi e nella variazione delle aperture interne* — sono riconducibili ad interventi di cui all'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e pertanto sanabili mediante presentazione di una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)**.

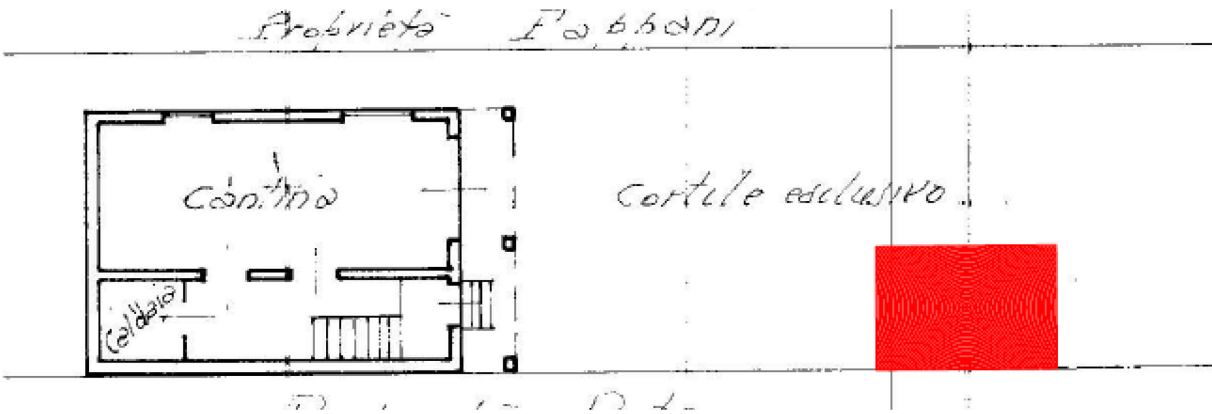
La presentazione tardiva della CILA comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a € 1.000,00, come previsto dalla normativa vigente, alla quale dovranno aggiungersi i costi professionali per la redazione della predetta pratica edilizia, stimati in **€ 1.500,00**

Per quanto concerne, invece, la realizzazione del fabbricato accessorio in totale assenza di titolo edilizio abilitativo, non sussistendo la c.d. "*doppia conformità*", si ritiene che l'opera debba essere rimossa, in quanto non suscettibile di sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Il relativo costo di rimozione e smaltimento dei materiali di risulta viene quantificato forfettariamente in **€ 5.000,00**.

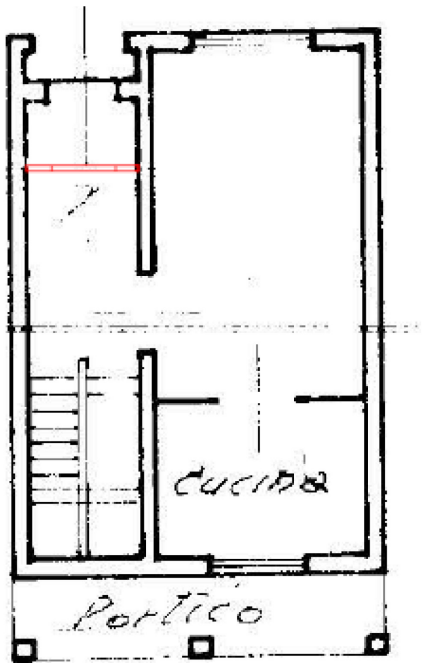


RAPPRESENTAZIONE FABBRICATO ACCESSORIO DA DEMOLIRE

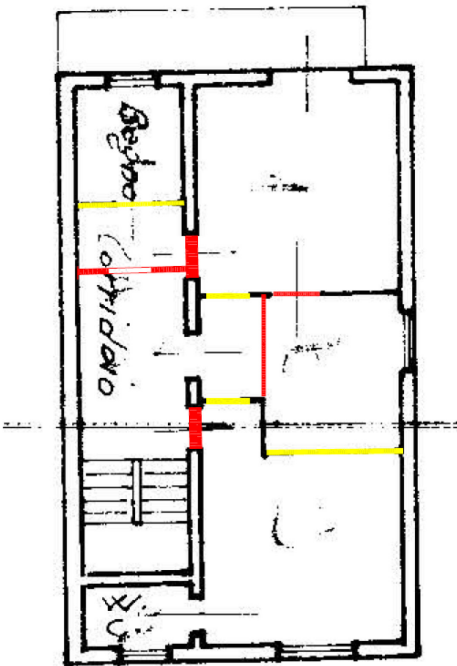


RAPPRESENTAZIONE DELLE MODIFICHE INTERNE

Piano Terra



Piano Primo



4.2 RISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare risulta catastalmente identificata così come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di **QUINZANO D'OGGIO** (H140)

- Sezione **NCT** Foglio **13** Particella **437** - Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 7 vani – Superficie catastale totale 194 m² Totale escluse aree scoperte 191 m² – RC € 187,99;

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

- [REDACTED] nato a QUINZANO D'OGGIO (BS) [REDACTED] proprietà per 2/3;
- [REDACTED] nata a QUINZANO D'OGGIO (BS) [REDACTED] proprietà per 1/3.

Identificazione pregressa dei beni

1. VARIAZIONE del 18/06/2015 Pratica n. BS0150994 in atti dal 18/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.69144.1/2015)
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 Pratica n. BS0061666 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16364.1/2011)
3. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
4. SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 23/12/1978 in atti dal 18/12/1999 PIANO STRAORD.98/99 (n. 3448.1/1978)
5. VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 22/06/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n. 3448/1978)

Elenco documentazione visionata:

1. Estratto di mappa;
2. Visure storica per immobile;
3. Planimetria catastale.

Data verifica catastale: **15/10/2025**



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **geometra Diego Donghi**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4484, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, presa visione della documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio del Territorio in data **16/07/2025**, di quanto rilevato in sede di sopralluogo in data **24/09/2025**, in ordine alla conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i., relativamente ai beni oggetto della procedura **68/2025** con la presente,

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: diversa rappresentazione delle partizioni interne con modifica della consistenza catastale, *rispetto a quanto attualmente censito*.

Ai fini di una corretta commerciabilità dell'unità immobiliare, sarà necessaria la presentazione di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) con causale "**diversa distribuzione degli spazi interni**" e il deposito della nuova planimetria aggiornata presso l'Agenzia del Territorio competente.

I costi professionali stimati per la predisposizione e il deposito della pratica catastale ammontano a **€ 700,00**.



4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Il debitori esecutati sono divenuto proprietari dell'unità staggita in forza:

- Per la quota di **1/3** in favore del solo Sig. [REDACTED] in virtù della successione devoluta per legge in morte del [REDACTED] giusta denuncia n. 35 vol. 122 del 02/02/1981 trascritta a Brescia ai nn. 3.295/2.546 il 11/02/1981, seguita da accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Lupoli Angelica rep. 1247 del 30/09/2008, trascritto ai nn. 12.238/8.383.
- Per la quota di **2/3** in favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in forza di atto di compravendita a ministero notaio Dognini Luigi del 26/02/1979 rep. n. 17.782 racc. n. 4.099, trascritto a Brescia ai nn. 3.295/2.546 il 11/02/1981;

Condizioni limitanti

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| ☐ Servitù | ☐ Vincoli | ☐ Oneri |
| ☐ Pesi | ☐ Gravami | |

NOTA:

Dalla consultazione degli atti di provenienza non sono stati rilevati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, non si possono escludere eventuali servitù (anche reciproche) tra i vari fabbricati – condominiali o costituenti il comparto edificatorio di cui trattasi - che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di vedute, sia dirette che oblique, di passaggio di tubazioni in genere (condutture-, cavi, ecc.) occulte nel sottosuolo o anche esteriormente.



4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- ☒ **Libero**
- ☐ Occupato da uno degli esecutati (titolari del diritto)
- ☐ Occupato da soggetti terzi con titolo (contratto di locazione; comodato, altro;)
- ☐ Occupato dai soggetti terzi in assenza di titolo



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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.)

Le unità immobiliari staggite **NON** risultano gravate da formalità iscritte e/o trascritte antecedentemente al pignoramento opponibili all'aggiudicatario.

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari non fanno parte di un condominio legalmente costituito.



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)

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo e dalle ispezioni ipocatastali di controllo, l'unità immobiliare staggita risulta gravata dalle seguenti formalità **NON OPPONIBILI** all'acquirente:

Iscrizione del 09/10/2008 – r.p. 10393 – r.g. 46505

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto a firma del Notaio Lupoli Angelica, rep. n. 1247/852 del 30/09/2008.

A favore: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI - con sede in BRESCIA

Contro: esecutati;

Somma complessiva: Euro 200.000,00

L'ipoteca grava sull'unità oggetto di stima.

Iscrizione del 16/11/2010 – r.p. 11819 – r.g. 47322

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto a firma del Notaio Lupoli Angelica, rep. n. 2359/1799 del 11/11/2010.

A favore: BANCO DI BRESCIA S.P.A. - con sede in BRESCIA

Contro: esecutati;

Somma complessiva: Euro 176.200,00

L'ipoteca grava sull'unità oggetto di stima.

Trascrizione del 13/07/2017 – r.p. 18973 - r.g. 31600

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 8299/2017 del 27/06/2017;

A favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in BERGAMO

Contro: esecutati;

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di stima.

Trascrizione del 10/10/2018 – r.p. 28018 - r.g. 43915

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 10531/2018 del 20/09/2018;

A favore: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in BERGAMO

Contro: esecutati;

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di stima.

Trascrizione del 27/02/2025 – r.p. 5742 - r.g. 8467

Verbale di pignoramento di immobili trascritto dall'Ufficiale Giudiziario, rep. n. 782 del 24/02/2025;

A favore: MAIOR SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV)

Contro: esecutati;

Il pignoramento grava sull'unità oggetto di stima



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 ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:

"Per valore di mercato si intende 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 costrizioni."

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."

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:



- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, UTC Comunale, ecc.)

Condizioni limitative

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.

In caso di pubblicazione, per esigenze della procedura, il presente RDV non dovrà riportare i riferimenti dei soggetti debitori e di eventuali terzi, ed ogni altro dato riconducibile ad essi.

Qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto delle norme sulla privacy, rimane pertanto in capo al soggetto o ai soggetti, che procederanno alla divulgazione del presente documento, manlevando il Valutatore da qualunque onere o dovere in merito.

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.

☒ 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

☒ **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



Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato “METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO”.

Si tratta di un procedimento di stima il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Nel corso dell'indagine eseguita è stato possibile acquisire un numero sufficiente di atti di compravendita recenti e attendibili, relativi ad immobili di tipologia edilizia assimilabile per segmento di mercato. Dall'insieme dei risultati sono stati individuati gli immobili più simili in termini di caratteristiche principali all'oggetto di stima al fine di contenere gli aggiustamenti matematici nella analisi estimativa.

Localizzazione immobili di confronto



● IMMOBILE OGGETTO

DI STIMA

VIA LUIGI CADORNA, 25



● COMPARABILE A



Trascrizione	18649/13052 del 29/04/2024
Localizzazione	Via L. Cadorna, 27
Tipologia immobiliare	Porzione di villetta bifamiliare
Stato di manutenzione*	Equivalente
Prezzo (Corrispettivo)	85.000,00 Euro
Data	09/10/2023

● COMPARABILE B



Trascrizione	56398/39221 del 18/12/2023
Localizzazione	Via L. Cadorna, 33
Tipologia immobiliare	Porzione di villetta bifamiliare
Stato di manutenzione*	Equivalente
Prezzo (Corrispettivo)	90.500,00 Euro
Data	03/06/2023



Tabella dati

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile	Immobile oggetto di stima
Comune	QUINZANO D'OGLIO	QUINZANO D'OGLIO		QUINZANO D'OGLIO
Indirizzo	Via L. Cadorna, 27	Via L. Cadorna, 33		Via L. Cadorna, 25
Zona	Semicentrale	Semicentrale		Semicentrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale		Residenziale
Tipologia edilizia	Villetta a schiera	Villetta a schiera		Villetta a schiera
Stato dell'immobile	Usato	Usato		Usato
Natura del dato immobiliare	Contratto	Contratto		
Trascrizione nn.	18649/13052	56398/39221		
Trascrizione data	29/04/2024	18/12/2023		
Prezzo contrattato (euro)	€ 85.000,00	€ 90.500,00		
Data (mesi)	09/10/2023	03/06/2023		data della stima:
	24	28	19	01/10/2025
Livello di piano (n)	0	0		0
Caratteristiche DIMENSIONALI				
Superficie principale (m²)	130,00	165,00		132,00
Superfici secondarie	Portico 20%	2,00	2,00	9,00
	Balcone 20%	7,00	5,00	6,50
	Cantina 40%	64,00	60,00	60,00
	Soffitta 15%	63,00	43,00	72,00
Superficie commerciale (SC)	166,85	196,85	57,80	169,90
Superficie esterna (m²)	97,00	41,00		215,00
DOTAZIONI IMPIANTISTICHE e caratteristiche QUALITATIVE				
Servizio Igienico	Non rilevante	Non rilevante		Non rilevante
CLASSE ENERGETICA	NON RILEVANTE	NON RILEVANTE		NON RILEVANTE
Impianto: NO				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Edificio	Edificio		
	Unità	Unità		
	Equivalente	Equivalente		Pessimo
	Peggioro	Peggioro		Normale



Assunzioni estimative

Mercato Immobiliare di riferimento		COMPRAVENDITE	
Criterio di misurazione		Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Saggio annuale di variazione dei prezzi (s)			2,83%
I = livello di piano			1,0%
Prezzo medio di mercato	€/m2		€ 635,00
Prezzo medio di mercato dell'area esterna	€/m2	10%	€ 63,50

Calcolo dell'indice di variazione annuale dei prezzi di mercato			
Listini immobiliare Probrixia - Pubblicazione 2024 -Immobili usati	valore min		470,00 €/mq
	valore max		765,00 €/mq
Listini immobiliare Probrixia - Pubblicazione 2025 -Immobili usati	valore min		480,00 €/mq
	valore max		790,00 €/mq
Indice di variazione annuale dei prezzi			2,83%



Tabella di valutazione

Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Non disponibile
----------------	-------------------------	-------------------------	-----------------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Superfici secondarie	Data (mesi) - (s)	2,83%	€ 200,74	€ 213,73
	Livello di piano - (i)	1,00%	€ 850,00	€ 905,00
	Superficie principale (mq)		€ 446,52	€ 446,52
	Portico	20%	€ 89,30	€ 89,30
	Balcone	20%	€ 89,30	€ 89,30
	Cantina	40%	€ 178,61	€ 178,61
	Soffitta	15%	€ 66,98	€ 66,98
	Superficie esterna (mq)		€ 44,65	€ 44,65
	Stato di manutenzione edificio (€)		€ 8.296,00	€ 8.296,00
	Stato di manutenzione unità (€)		€ 39.824,00	€ 39.824,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI				
Superfici secondarie	Prezzo di mercato (euro)	€ 85.000,00	€ 90.500,00	
	Data (mesi)	€ 4.817,81	€ 5.984,48	
	Superficie principale (mq)	€ 893,03	€ 14.735,00	
	Portico	€ 625,12	€ 625,12	
	Balcone	€ 44,65	€ 133,95	
	Cantina	€ 714,42	€ -	
	Soffitta	€ 602,80	€ 1.942,34	
	Superficie esterna (mq)	€ 5.268,88	€ 7.769,36	
	Stato di manutenzione unità (€)	€ 39.824,00	€ 39.824,00	
Prezzo corretto		€ 136.272,56	€ 132.044,26	
Peso comparabile (%)		50%	50%	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (arrotondato)	€ 134.200,00
---	--------------

INDICATORI DI CONTROLLO		
PREZZO MEDIO UNITARIO		€ 701,00
Scostamento dal PREZZO MEDIO		10,39%
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		3,20%



Decurtazioni al valore.

Ai fini della determinazione del prezzo ex art. 591 punto 1, si ritiene opportuno applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima sopra determinato:

VALORE DI STIMA (Valore di mercato)	€	134.200,00
--	----------	-------------------

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	-€	8.200,00
c) per spese condominiali arretrate (Ai sensi dell'art. 63 comma 2 CC disp att.)- NON VERIFICATE	€	-
d) In presenza di un immobile locato il mercato immobiliare del settore residenziale, reagisce generalmente con un ribasso del valore rispetto ad un immobile libero.	€	-
e) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione, della commerciabilità generale del bene.	-€	10.736,00

VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)	€	115.300,00
---	----------	-------------------



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO

Il valore determinato come segue, è da considerarsi corrispondente al valore dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

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

€ 134.200,00 (*Euro cento trentaquattromila duecento/00*)

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

€ 115.300,00 (*Euro cento quindicimila trecento/00*)



9. Dichiarazione di rispondenza

Il valutatore incaricato 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;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014;

Dichiara altresì che:

- 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 sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Cologne (BS), 20 ottobre 2025

L'Esperto incaricato per la stima _____



10. Elenco della documentazione tecnica allegata

- 1) Atto di provenienza;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Provvedimenti edilizi;
- 4) Documentazione fotografica.

