

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 400 / 2024

Riunita alla procedura n. _____

Giudice delegato: Dott. Davide Foppa Vincenzini

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dagli Avvocati

Esecutato:



Esperto incaricato

Ing. Gianni Bassi Andreasi

Via Molinetto n° 51/b

Città 25082 Botticino – (BS)

CF: BSSGNN58C12B157U

Pec. gianni.bassiandreas@ingpec.eu

Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 1908

Albo dei C.t.u. del Tribunale di Brescia nr. 465



Date

Nomina dell’esperto	:	04/11/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	:	14/11/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	:	23/01/ 2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	:	05/03/2025

INDICE RELAZIONE:

- LOTTO 1 pag. 03
- LOTTO 2 pag. 33



Identificazione del lotto

LOTTO 1 di 2

Descrizione sintetica Immobile sito nel Comune di **Vestone (BS)** - Loc. **Avie** – Strada comunale da Vestone (*strada non carrabile*). Situato sul pendio collinare a ridosso del paese, è raggiungibile dalla strada sopra nominata, Questa è, per un breve tratto iniziale, asfaltata ma stretta e ripida percorribile non da tutti i mezzi motorizzati, il rimanente tratto (*circa 400m*) è praticabile solamente a piedi, in quanto si tratta di un sentiero sterrato, stretto e ripido e in alcuni tratti sconnesso per pietrame affiorante. L’immobile risulta già riportato sulle tavole catastali (del 1848) del Regno Lombardo-Veneto. Realizzato in pietra e ciotoli con malta povera come legante. I muri risultano attualmente intonacati con finitura al rustico. Le solette sono con struttura in legno e parzialmente (tra piano seminterrato e piano terra) in latero cemento posato negli anni ottanta. Fabbricato disposto su tre livelli, di cui il seminterrato è tale perché incassato parzialmente nel terreno che in tale sito è in decisa pendenza. Il tutto destinato a locali deposito. Il tetto è a falde inclinate, anch’esso con struttura in legno e copertura in coppi. Sia il piano seminterrato che il primo piano presentano sul lato sud (verso fondo valle) un portico. Il servizio igienico è esterno al perimetro del fabbricato, ricavato in un piccolo locale addossato al piano seminterrato sul lato sud. Una piccola porzione di terreno circonda sui lati sud, ovest e nord il rustico. Presente una recinzione in rete metallica con cancello d’accesso, a due battenti, con telaio in ferro.

Ubicazione Comune di Vestone (BS) Loc. **Avie** – Strada comunale da Vestone (*non carrabile*)

Identificativi catastali - Sezione NCT - Foglio 5, particella 1229, categoria C/2, classe 3, consist. 78 mq. Rendita Catastale Euro 48,34.

Quota di proprietà 1/1

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità immobile – Non divisibile (fabbricato)

- Più probabile valore in libero mercato:

(Valore) (arrotondato)

€ 36.000,00

(Il valore di mercato stimato non viene giudicato riducibile, per **le condizioni di vendita forzata** per valore a base d’asta, in quanto per la già bassa quotazione ottenuta, basata sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, porterebbe ad una ulteriore e scorretta sua svalutazione.)

€ 36.000,00

- Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d’asta) € 36.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile.

Le condizioni generali di manutenzione dell’edificio, sono scadenti. All’interno, i locali risultano in assenza di manutenzione.

Il lotto, complessivamente, ha una superficie reale (*S1/T/1 – sup. coperta e scoperta*) di mq 120,40.

Il tutto edificato in tempi lontani (periodo redazione catasto napoleonico), come in allegati, risulta il tutto già identificato nelle mappe di zona del Regno lombardo-veneto.

Le condizioni descritte conferiscono una scarsa commerciabilità all’immobile.



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 _____



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riportano elencate le formalità pregiudizievoli come da Certificazione notarile depositata.

1. Iscrizione n. 1498/261 del 08/03/2004 in Salò (BS) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo ipotecario.
 2. Iscrizione n. 6120/1164 del 04/08/2006 in Salò (BS) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo ipotecario.
 3. Iscrizione n. 422/52 del 24/01/2022 in Salò (BS) - IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
 4. Trascrizione n. 6821/5323 del 14/10/2024 in Salò (BS) - Verbale di Pignoramento immobili della Corte di Appello di Brescia eseguito in data 27/09/2024.
-



Indice – Lotto 1

1. Inquadramento dell’immobile	07
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	12
3. Audit documentale e Due Diligence	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	19
3.2 Rispondenza catastale	22
3.3 Verifica della titolarità	24
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	25
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	26
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	27
7. Analisi estimativa	28
8. Riepilogo dei valori di stima.....	31
9. Dichiarazione di rispondenza	32
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	33



1.

Inquadramento dell’immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- ☒ Provincia

: BRESCIA
- ☒ Comune

: VESTONE
- ☐ Frazione

: --
- ☒ Località

: AVIA
- ☐ Quartiere

: --
- ☒ Via

: Strada Comunale da Vestone,
- ☒ Civico n.

: --

Zona

- ☐ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica
- ☒ Extra urbana

☒ Agricola

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Residenziale

☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile³**

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☒ Agricolo

☒ **Tipologia immobiliare⁶**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹
- ☒ usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio

☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati¹²**

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☒ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☐ fabbricato a corte

☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari¹³**

- ☒ locali deposito
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)¹⁴
- ☐ uffici
- ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box)
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☒ cantina (locale di sgombero)
- ☐ capannone artigianale e palazzina uffici



Caratteristiche generali dell’immobile

	Descrizione sintetica
☒ Struttura in elevazione	: Muratura in pietra con porzioni di getto cemento.
☒ Solai	: Legno e porzione in latero-cemento.
☐ Copertura	: in legno a falde copertura in coppi
☒ Murature perimetrali	: MURATURA in pietra
☐ Coibentazioni/Isolamenti	: ---
☒ Divisori tra unità	: ---
☒ Infissi esterni	: IN LEGNO
☒ Infissi interni	: Legno
☒ Pavimenti e rivestimenti	: Marmette in graniglia e mattoni in cotto
☒ Impianto riscaldamento	: Camino a legna – stufa a legna
☒ Impianto sanitario	: sanitari in ceramica servizio igienico esterno
☒ Impianto gas	: Non previsto
☒ Impianto elettrico	: Esistente, cavi non murati e datato.
☐ Impianto climatizzazione	: ---
☐ Altri impianti	: ---
☒ Allaccio fognatura	: Fossa biologica a perdere
☐ Fonti rinnovabili	: ---
☒ Finiture esterne	: INTONACO grezzo
☒ N. totale piani	: 2 fuori terra e piano seminterrato
☐ Altro	: ---



☒ **Dimensione**¹⁵

- ☒ Piccola
- ☐ Media
- ☐ Grande

☒ **Caratteri domanda e offerta**¹⁶

☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ **Forma di mercato**¹⁷

- ☒ Concorrenza monopolistica¹⁸
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²

☒ **Filtering**²³

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

- ☒ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☐ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸

☐ **Altro**



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Immobile sito nel Comune di Vestone (BS) - Loc. Avie – Strada comunale da Vestone (strada non carrabile). Situato sul pendio collinare a ridosso del paese, è raggiungibile dalla strada sopra nominata. Questa è, per un breve tratto iniziale, asfaltata ma stretta e ripida percorribile non da tutti i mezzi motorizzati, il rimanente tratto (circa 400m) è praticabile solamente a piedi, in quanto si tratta di un sentiero sterrato, stretto e ripido e in alcuni tratti sconnesso per pietrame affiorante. L'immobile risulta già riportato sulle tavole catastali (del 1848) del Regno Lombardo-Veneto. Una piccola porzione di terreno circonda sui lati sud, ovest e nord il rustico. Presente una recinzione in rete metallica con cancello d'accesso, a due battenti, con telaio in ferro.

- Esterno
Realizzato in pietra e ciotoli con malta povera come legante. I muri risultano attualmente intonacati con finitura al rustico. Infissi esterni in legno con vetri normali, in condizioni di assenza di manutenzione. Tetto a falde, struttura in legno, copertura in coppi.
- Interno
Le solette sono con struttura in legno e parzialmente (tra piano seminterrato e piano terra) in latero cemento posato negli anni ottanta. Fabbricato disposto su tre livelli, di cui il seminterrato è tale perché incassato parzialmente nel terreno che in tale sito è in decisa pendenza. Il tutto destinato a locali deposito. Sia il piano seminterrato che il primo piano presentano sul lato sud (verso fondo valle) un portico. Il servizio igienico è esterno al perimetro del fabbricato, ricavato in un piccolo locale addossato al piano seminterrato sul lato sud. L'immobile è di forma regolare, quadrangolare.

Distribuzione ambienti: unico locale al piano seminterrato, 2 locali al piano terra e 2 locali al piano primo (tutti locali adibiti a deposito).
(altezza ambienti vedi allegato A - rilievi).

- Impianti
Impianto elettrico datato e non a norma, collegato a rete di distribuzione.
Non presente impianto di distribuzione gas, riscaldamento con stufa a legna e camino.
Impianto idrico non presente. L'acqua viene prelevata da fonte poco più a monte del fabbricato tramite tubatura esterna volante posata dai vari proprietari della zona.
Scarichi acque bianche e nere collegati a fossa biologica.

Area di competenza.

Sui lati nord, ovest e sud piccole porzioni di terreno privato recintate.



Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|--|
| ☒ Comune Censuario | VESTONE (BS) |
| ☒ Tipologia Catasto | ☒ Terreni
☐ Fabbricati |
| ☒ Identificativo | ☒ Sezione NCT
☒ Fg.5, Particella 1229
☒ Subalterni – --- |

Confini

- Indicare i confini catastali
- ☒ Nord - Strada comunale da Vestone (sterrata)
 - ☒ Sud - terreno proprietà (mapp. 1131)
 - ☒ Est - altra proprietà
 - ☒ Ovest – terreno proprietà (mapp. 1131)

Consistenza

- | | |
|---|--|
| ☒ Rilievo | ☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno |
| ☐ Diretto in loco | No collaboratore |
| ☐ Desunto graficamente da: | ☐ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico) |
| ☒ Data del sopralluogo: | <u>11/12/2024</u> |



- Criterio di misurazione
- ☒ SEL³²
☐ SIL³³
☐ SIN³⁴

- Superficie Esterna Lorda
- Superficie Interna Lorda
- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale – SEL

Piano	LOCALI	Superficie (mq)	Coefficiente adeguamento	Superf. convenz. (mq)
Semint.	Deposito	38,50	1	38,50
	Servizio igienico	2,60	1	2,60
	Portico	23,90	0,1	2,39
Terra	locale (ingresso)	15,00	1	15,00
	locale 2	22,25	1	22,25
	Portico	21,60	0,1	2,16
Primo	locale 1	15,00	1	15,00
	locale 2	22,00	1	22,00
Totale mq				119,90

Superficie secondarie:

Rapp. mercantile superf.³⁵

☒ Area esterna (esclus.)

mq

5,00

10 %

mq 0,50

Superficie commerciale convenzionale.

totale: mq 120,40



Caratteristiche qualitative

- | | |
|--|------------------------|
| ☒ Livello di piano | Sm-T-1, |
| ☒ Ascensore | NON PRESENTE |
| ☒ n. servizi | N. 1 SERVIZIO IGIENICO |

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano⁴³ -----

☐ Ascensore⁴⁴

☒ N. servizi⁴⁵

☐ Presente

☒ Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____

1 – (uno)

☒ W.c.

☒ Lavabo

☒ Bidet

☒ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca

☐ Vasca con doccia

☐ Vasca con idromassaggio

☐ Scaldabagno elettrico

☐ Vetustà del bagno (anni) --

Impianti in dotazione

- ☒ Riscaldamento

☐ Presente: Vetustà (anni) --

☒ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

☐ Autonomo

Alimentazione:

☐ metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento



	Elementi radianti	
	☐ radiatori	
	☐ pavimento/soffitto	
	☐ aria	
	☒ altro	
☐ Condizionamento	☐ Presente	: Vetustà (anni) --
	☒ Assente	
	Se presente indicare se	
	☐ Totale	
	☐ Parziale	: Vetustà (anni) --
☐ Solare termico (produzione acqua calda)	☐ Presente	: Vetustà (anni) --
	☒ Assente	
☒ Elettrico	☒ Presente	: Vetustà (anni) <u>n.c.</u>
	☐ Assente	
☒ Idraulico	☐ Presente	: Vetustà (anni) --
	☒ Assente	
☐ Antifurto	☐ Presente	: Vetustà (anni)
	☒ Assente	
☐ Pannelli solari (fotovoltaico)	☐ Presente	: Vetustà (anni)
	☒ Assente	
☐ Impianto geotermico	☐ Presente	: Vetustà (anni)
	☒ Assente	
☐ Domotica	☐ Presente	: Vetustà (anni)
	☒ Assente	



☒ **Manutenzione fabbricato**⁴⁶

☒ Minimo⁴⁷

☐ Medio⁴⁸

☐ Massimo⁴⁹

☐ **Manutenzione unità immobiliare**⁵⁰

☐ Minimo⁵¹

☐ Medio⁵²

☐ Massimo⁵³

☐ **Classe energetica**

☐ Classe desunta dall'ACE

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☒ Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☒ **Inquinamento**

☒ Atmosferico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Elettromagnetico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Ambientale

☒ Assente

☐ Presente



- ☒ **Esposizione prevalente dell’immobile**⁵⁴
- ☐ Minimo⁵⁵
☐ Medio⁵⁶
☒ Massimo⁵⁷

- ☒ **Luminosità dell’immobile**⁵⁸
- ☐ Minimo⁵⁹
☒ Medio⁶⁰
☐ Massimo⁶¹

- ☒ **Panoramicità dell’immobile**⁶²
- ☐ Minimo⁶³
☐ Medio⁶⁴
☒ Massimo⁶⁵

- ☒ **Funzionalità dell’immobile**⁶⁶
- ☒ Minimo⁶⁷
☐ Medio⁶⁸
☐ Massimo⁶⁹

- ☒ **Finiture dell’immobile**⁷⁰
- ☒ Minimo⁷¹
☐ Medio⁷²
☐ Massimo⁷³

☐ **Altro**



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967 :---
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito tra il 21/04/2004 e 18/04/2007 : ---
- ☒ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 (presente in Catasto del Regno lombardo-veneto)

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Licenza o Concessione Edilizia
- ☐ Permesso di Costruire
- ☐ Denuncia Inizio Attività (DIA)
- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☐ Certificato Abitabilità

- ☐ Presente
- ☒ Assente

Indicare la documentazione visionata	Non presente alcun fascicolo presso Uff. Tecn. Comunale
--------------------------------------	---

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica 11/12/2024

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico

☒ Vigente (Approvato con Delibera C.C.)
☐ Adottato
- ☒ Convenzione Urbanistica

☐ No
☐ Si –
- ☐ Cessioni diritti edificatori

☐ No
☐ Si

Limitazioni urbanistiche

- ☒ Vincoli urbanistici

☐ No
☒ Si –
- ☒ Vincoli ambientali

☐ No
☒ Si se Si quali
- ☒ Vincoli paesaggistici

☐ No
☒ Si se Si quali

Altro ----



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di VESTONE (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ che la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi, vigenti attualmente, non può essere confrontata in quanto non risulta un fascicolo relativo all'immobile presso l'Ufficio tecnico del Comune come dallo stesso dichiarato nel documento, in allegati. Trattasi di edificio realizzato in tempi molto lontani, come risulta dalle mappe catastali allegata alla presente relazione, sia del Regno D'Italia che precedente Regno Lombardo-Veneto.
- ☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione.



3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio **5** Sezione **NCT** particella **1229**

☐ Sub. --- Categoria **C/2** Classe **3** Cons. **78 mq** Rendita **€ 48,34**

Documentazione visionata ☐

☐

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 – **Archivio di Stato – mappe catastali**

Data verifica catastale 03/12/2024



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1908, 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:



Note



3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO di COMPRAVENDITA
- Notaio : Dott. Franco Bossoni (Montichiari-BS)
- Data atto : 28 gennaio 1997
- Repertorio : N. 54761
- Estremi Trascrizione : 14 febbraio 1997 – Salò ai nn. 688/545

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : ---
- Notaio : ---
- Data atto : ---
- Repertorio : ---
- Registrato a : ---
- Estremi Trascrizione : ---

- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota [__/__]

- ☐ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

- ☐ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si - se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita



Condizioni limitanti

- | | |
|---|---|
| ☒ Servitù | ☒ Non sono presenti servitù
☐ |
| ☒ Vincoli | ☒ No
☐ Si |
| ☒ Oneri | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Pesì | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Gravami | ☒ No
☐ Si se Si quali |

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.
- ☒ Non risultano registrazioni di contratti d'affitto.
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- ☐ Sì
☐ No
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



4.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

5.

Formalità, vincoli, oneri 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.

Come da elenco trascrizioni in Certificazione notarile in atti.

6. 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.

- In data 04.11.2024 udienza con nomina per l'incarico di stima da parte del G.I. presso Tribunale di Brescia.
- In data 14.11.2024 giuramento (*forma telematica*) alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, per l'esame del fascicolo e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.
- In data 03/12/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato per richiesta d'accesso agli atti della documentazione catastale ed estrazione delle copie delle visure.
- In data 11/12/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vestone per richiesta d'accesso agli atti della documentazione edilizia ed estrazione delle copie dei provvedimenti.
- Sopralluogo immobili il 11/12/2024, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.
- In data 12/12/2024 ricevuta (*via telematica*) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vestone la dichiarazione allegata relativa alla documentazione edilizia richiesta.
- Accesso presso uffici Archivio Notarile di BS per visura Atti di compravendita.
- In data 09/01/2025 presso Archivio di stato BS per richiesta d'accesso agli atti della documentazione catastale storica e estrazione delle copie.



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 forzosa 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'adequata 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'adequata 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

- Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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 l'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

☐ MCA⁸⁰ con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione⁸²

☐ Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☒ Altro Valori su pubblicazioni di settore + Valut. Ag. Entrate

☐ Finanziario⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷



☐ Dei costi⁸⁸

☐ Metodo Statistico Matematico

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.

Indagini di mercato.

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità abitativa oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione. Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale riferendo la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrisia della Camera di Commercio di Brescia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2024, e i dati desunti dal "Borsino Immobiliare.it", per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 5 Sezione **NCT:** Mappale **1229**

Sub. --, cat. C/2, Classe 3, consistenza **78 mq**, rendita catastale **€ 48,34**

Il più probabile **valore in base all'analisi delle fonti utilizzate** viene di fatto quantificato in € 36.000,00 (*euro trentaseimila/00*) valore arrotondato alle migliaia.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 36.000,00 (*trentaseimila/00*) –

Il valore di mercato stimato non viene giudicato riducibile, per **le condizioni di vendita forzata** per valore a base d'asta, in quanto per la già bassa quotazione ottenuta, basata sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, porterebbe ad una ulteriore e scorretta sua svalutazione.

Viene mantenuto il valore di € **36.000,00** (*euro trentaseimila/00*).



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 22/01/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO 1

1. Estratto mappa catastale
2. Visura storica per immobile
3. Elaborato planivolumetrico
4. Allegato A – Rilievo planimetrico immobile
5. Ricevuta Visura presso Archivio Notarile per atto di Compravendita.
6. Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Vestone su richiesta accesso atti. (Assenza fascicolo).



Identificazione del lotto

LOTTO 2 di 2

Descrizione sintetica	Terreni su pendio premontano. Non coltivato, non gestito. Parte terreno definita, secondo riconosciuta classificazione catastale, come <u>prato arborato</u> e parte come <u>prato</u> .
Ubicazione	Comune di Vestone (BS), località Avie (solo accesso pedonale).
Identificativi catastali	- Sezione NCT- Foglio 5, particella 1131, <u>Prato arbor.</u> - classe 4, - sup. mq 4.881. R.D. Euro 8,82 – R.A. Euro 8,82. - Sezione NCT- Foglio 5, particella 1132, <u>Prato</u> - classe 5, - sup. mq 949. R.D. Euro 1,23 – R.A. Euro 1,23. - Sezione NCT- Foglio 5, particella 1133, <u>Prato</u> - classe 5, - sup. mq 701. R.D. Euro 0,91 – R.A. Euro 0,91.
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà

Divisibilità dell'immobile – Terreno libero frazionabile.

Più probabile valore in libero mercato:
(Valore (arrotondato)) € 20.500,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **20.500,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

L'immobile si trova nel Comune di Vestone (BS), Località Avie, questa localizzata nella zona premontana del comune. Appezamenti di terreno mosso in severa pendenza, con alcuni punti con piccoli terrazzamenti naturali a più debole pendenza. Parte con presenza di alberatura rada. Il terreno risulta con accessibilità unicamente pedonale. Non irrigabile.

Le condizioni descritte conferiscono una scarsa commerciabilità all'immobile.



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

Spese 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	--



Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Si riportano elencate le formalità pregiudizievoli come da Certificazione notarile depositata.

1. Iscrizione n. 1498/261 del 08/03/2004 in Salò (BS) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo ipotecario.
 2. Iscrizione n. 6120/1164 del 04/08/2006 in Salò (BS) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da garanzia di mutuo ipotecario.
 3. Iscrizione n. 422/52 del 24/01/2022 in Salò (BS) - IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
 4. Trascrizione n. 6821/5323 del 14/10/2024 in Salò (BS) - Verbale di Pignoramento immobili della Corte di Appello di Brescia eseguito in data 27/09/2024.
-



Indice – Lotto 2

1. Inquadramento dell’immobile	37
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione	39
3. Audit documentale e Due Diligence	41
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	42
3.2 Rispondenza catastale	43
3.3 Verifica della titolarità	43
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente	45
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	45
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	45
7. Analisi estimativa	46
8. Riepilogo dei valori di stima.....	49
9. Dichiarazione di rispondenza	50
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	51



1.

Inquadramento dell’immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- ☒ Provincia

: BRESCIA
- ☒ Comune

: VESTONE
- ☐ Frazione

: ---
- ☐ Località

: AVIE
- ☐ Quartiere

: ---
- ☒ Via

: Strada comunale da Vestone
- ☒ Civico n.

: ---

Zona

- ☐ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica
- ☒ Extra urbana

☒ Agricola

☐ Industriale

☐ Artigianale

☐ Residenziale

☒ Destinazione urbanistica dell’immobile³

☒ Tipologia immobiliare⁶

- ☒ Terreno
- ☐ Fabbricato

☒ Agricolo

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹
- ☐ usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

☒ Dimensione¹⁵

- ☒ Piccola
- ☐ Media
- ☐ Grande

☒ **Caratteri domanda e offerta**¹⁶

☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ Lato venditore

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente

☒ **Forma di mercato**¹⁷

- ☒ Concorrenza monopolistica¹⁸
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²

☒ **Filtering**²³

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down

☒ **Fase del mercato immobiliare**²⁴

- ☐ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☒ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸

☐ **Altro** ---



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Sito nel comune di Vestone (BS), trattasi di terreni in zona pedemontana. Raggiungibile unicamente attraverso sentiero pedonale. Non servito da irrigazione.

Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|---|
| ☒ Comune Censuario | VESTONE (BS) |
| ☒ Tipologia Catasto | ☒ Terreni
☐ Fabbricati |
| ☒ Identificativo | ☒ Sezione NCT
☒ Fg.5, mappali 1131-1132-1133
☒ Subalterni – --- |

Confini

- Indicare i confini catastali
- ☒ Nord - strada comunale - sterrata
 - ☒ Sud - altra proprietà –
 - ☒ Est - altra proprietà
 - ☒ Ovest - altra proprietà

Consistenza

- | | |
|---|--|
| ☒ Rilievo | ☐ Interno ed esterno
☒ Solo esterno |
| ☒ Diretto in loco | No collaboratore |
| ☐ Desunto graficamente da: | ☐ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico) |
| ☒ Data del sopralluogo: | <u>11/12/2024</u> |



Calcolo superfici di proprietà

Superfici

Mappali	Superficie (mq)
1131	4.881
1132	949
1133	701
mq totali	6.531

Superficie commerciale. totale: mq 6.531
--



3. Audit documentale e Due Diligence ⁷⁴

3.1 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione **NCT** particelle 1131-1132-1133

1131	Prato arbor.	Classe 4	Cons. : mq 4.881	R.D € 8,82 - R.A. € 8,82
-------------	--------------	----------	------------------	--------------------------

1132	Prato	Classe 5	Cons. : mq 949	R.D € 1,28 - R.A. € 1,28
-------------	-------	----------	----------------	--------------------------

1133	Prato	Classe 5	Cons. : mq 701	R.D € 0.91 - R.A. € 0.91
------	-------	----------	----------------	--------------------------

Documentazione visionata ☒ Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale
di Brescia _ Territorio

□ Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it/>

Elenco documentazione visionata ☒ Visura storica Catasto Terreni

Data verifica catastale 03/12/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianni Bassi Andreasi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1908, 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 dello stato attuale degli immobili
- ☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Ing. Gianni Bassi Andreasi



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

Note

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : ATTO di COMPRAVENDITA
- Notaio : Dott. Franco Bossoni (Montichiari-BS)
- Data atto : 28 gennaio 1997
- Repertorio : N. 54761
- Estremi Trascrizione : 14 febbraio 1997 – Salò ai nn. 688/545

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : --
- Notaio : --
- Data atto : --
- Repertorio : --
- Raccolta : --
- Estremi Trascrizione : --

☒ Quota di proprietà ☒ Intera [1/1]
☐ Parte: indicare la quota [__/__]

☐ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

☐ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si - se Si indicare il nominativo _____

Nota: i nominativi dei soggetti diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita



Condizioni limitanti

- | | |
|---|---|
| ☒ Servitù | ☒ Non sono presenti servitù
☐ |
| ☒ Vincoli | ☒ No
☐ Si – |
| ☒ Oneri | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Pesì | ☒ No
☐ Si se Si quali |
| ☒ Gravami | ☒ No
☐ Si se Si quali |

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.
- ☐
- ☐ ---
- ☐ Durata in anni – -----
- ☐ Scadenza: -----
- ☐ Estremi registrazione:
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- ☐ Si
- ☐ No
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile:
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

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.

5. 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.

Come da elenco Trascrizioni in Certificazione notarile in atti.

6. 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.

- In data 04.11.2024 udienza con nomina per l'incarico di stima da parte del G.I. presso Tribunale di Brescia.
 - In data 14.11.2024 giuramento (*forma telematica*) alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Brescia, per l'esame del fascicolo e l'estrazione delle copie dei provvedimenti.
 - In data 03/12/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato per richiesta d'accesso agli atti della documentazione catastale ed estrazione delle copie delle visure.
 - In data 11/12/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vestone per richiesta d'accesso agli atti della documentazione edilizia ed estrazione delle copie dei provvedimenti.
 - Sopralluogo immobili il 11/12/2024, al fine di effettuare le verifiche tecniche necessarie per la stesura della presente relazione di stima.
 - In data 12/12/2024 ricevuta (*via telematica*) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vestone la dichiarazione allegata relativa alla documentazione edilizia richiesta.
 - Accesso presso uffici Archivio Notarile di BS per visura Atti di compravendita.
 - In data 09/01/2025 presso Archivio di stato BS per richiesta d'accesso agli atti della documentazione catastale storica e estrazione delle copie.
-



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 forzosa 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

- Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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 l'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 ⁸⁰ con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di Stima ⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione ⁸²

☐ Analisi di regressione ⁸³ semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Altro _____

☐ Finanziario ⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta ⁸⁵

☒ Capitalizzazione finanziaria ⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato ⁸⁷



☐ Dei costi⁸⁸

☐ Metodo Statistico Matematico

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.

Indagini di mercato.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio II° semestre 2024, e i dati desunti dal "Borsino Immobiliare.it", per le valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 5 Sezione **NCT**:

Mapp. 1131, Prato arbor., Classe **4**, consist. mq 4.881, R.D € 8,82 - R.A. € 8,82

Mapp. 1132, cat. **C/6**, Classe **5**, consist. mq 949, R.D € 1,28 - R.A. € 1,28

Mapp. 1133, cat. **A/2**, Classe **5**, consist. mq 701, R.D € 0.91 - R.A. € 0.91

Il più probabile **valore in base all'analisi** viene di fatto quantificato in € 20.500,00
(Euro ventimilacinquecento/00)

Il valore di mercato stimato non viene giudicato riducibile, per **le condizioni di vendita forzata** per valore a base d'asta, in quanto per la già bassa quotazione ottenuta, basata sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, porterebbe ad una ulteriore e scorretta sua svalutazione.
Viene mantenuto il valore di € **20.500,00** (euro ventimilacinquecento/00).



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: **BRESCIA**

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 22/01/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

LOTTO 2

1. Estratto mappa catastale
 2. Visure storiche per immobile
 3. Allegato A – Rilievo planimetrico immobile
 4. Ricevuta Visura presso Archivio Notarile per atto di Compravendita.
 5. Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Vestone su richiesta accesso atti. (Assenza fascicolo).
-

