

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**ESECUZIONI CIVILI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rif. : es. imm. 237/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA**

**Appartamento pentalocale al piano terra e primo**  
**con autorimessa al piano terra**  
**sito a Orzinuovi (BS) Via Internazionale n° 69-71**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PARTI:

CREDITORE:

DEBITORE:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

DOTT. RAFFAELE DAL PORTO

TECNICO INCARICATO:

DOTT. ING. MARIA ANGELA MARINONI

Via Ortaglia 7, 25030 Pompiano (BS)

Tel. 338 3088257 Fax. 030-9460253

Mail: ma.marinoni@tin.it

Pec: mariaangelamarinoni@bs.ingegneri.legalmail.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO SINTETICO



Descrizione sintetica:

**Appartamento pentalocale con autorimessa** al piano terra, di circa **135,87 mq** di superficie commerciale complessiva.

Ubicazione: Orzinuovi, Via Internazionale n.69 - 71

Identificativi catastali (Allegato 1):

- Appartamento: Sez. Urb. NCT, Fg.22-part. 662 sub. 1

- Autorimessa: Sez. Urb. NCT, Fg.22-part. 662 sub. 2

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: PIENA PROPRIETA'

Valore in libero mercato (quota 1/1): 175.000,00 €

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: BUONA

### Verifica di conformità:

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente:

Immobile occupato: SI

Oneri di natura condominiale: NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

### Limitazioni:

Assunzioni e condizioni limitative: NO



INDICE

<b>RIEPILOGO SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO .....</b>	<b>4</b>
Localizzazione: .....	4
Destinazione urbanistica dell'immobile: .....	4
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato: .....	5
<b>2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>6</b>
Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare: .....	6
Le unità immobiliari presentano i seguenti confini: .....	8
Consistenza: .....	9
Criterio di misurazione: .....	9
Calcolo delle superfici di proprietà: .....	9
Impianti in dotazione dell'unità immobiliare: .....	10
Manutenzione dell'unità immobiliare: .....	11
Classe energetica: .....	11
Finiture dell'immobile: .....	11
<b>3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE .....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 Legittimità edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>12</b>
Situazione urbanistica: .....	13
Limitazioni urbanistiche: .....	14
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA EDILIZIA ED URBANISTICA .....	14
<b>3.2 Rispondenza catastale .....</b>	<b>15</b>
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali: .....	15
DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE .....	15
<b>3.3 Verifica della titolarità .....</b>	<b>15</b>
Stato di possesso del bene alla data della valutazione: .....	16
<b>4. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE a carico dell'acquirente .</b>	<b>16</b>
Oneri inerenti la non regolarità edilizia-urbanistica: .....	16
Oneri inerenti la non regolarità catastale: .....	16
Vincoli connessi al carattere storico-artistico .....	16
<b>5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.....</b>	<b>16</b>
<b>7. ANALISI ESTIMATIVA .....</b>	<b>18</b>
Utilizzo della valutazione: .....	18
Basi del valore: .....	18
Assunzioni e condizioni limitative: .....	18
Criterio di valutazione: .....	19
<b>8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....</b>	<b>19</b>
<b>9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....</b>	<b>20</b>



## 1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

### 1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO



#### Localizzazione:

Provincia di Brescia, Comune di Orzinuovi, Via Internazionale n. 69 - 71; l'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in zona semi centrale, in contesto misto residenziale e commerciale, nei pressi del centro storico di Orzinuovi, nelle vicinanze delle scuole e delle principali vie di comunicazione, a circa 30 km dal Comune di Brescia.



Figura 01: Inquadramento territoriale dell'immobile - fonte google maps

#### Destinazione urbanistica dell'immobile:

L'immobile individuato è classificato, dal vigente P.G.T., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23/07/2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni n. 48 del 27.11.2013, come segue:

- Edificio categoria B1 - AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI ESTERNI AL NUCLEO ANTICO
- TAV. 31/A piano delle regole



**Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato:**



Figura 02: Visione esterna dell'immobile, fronte verso Via Internazionale – lato ovest

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito all'interno di un comparto residenziale quadrifamiliare di tipo "Marcolini", la cui costruzione risale agli anni '80; tale immobile non risulta soggetto a vincoli urbanistici ed architettonici, ed è collocato nella zona semi centrale del Comune di Orzinuovi.

Il complesso edilizio in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa per un massimo di due piani fuori terra, ed è circondato da area verde esclusiva. L'unità immobiliare ha ingresso indipendente al civico n.71, con adiacente accesso carrabile dalla Via Internazionale n. 69.

Il fabbricato risulta nel suo complesso esternamente rifinito con intonaco colorato, con un grado di manutenzione buono. La copertura è a falde inclinate con gronda in cemento armato e falde in elementi prefabbricati, manto di copertura in tegole. Le murature perimetrali sono in laterizio portante di spessore 25 cm circa. Gli infissi esterni sono in legno laccato bianco con vetro singolo, con tapparelle. Le finestre hanno davanzali in Botticino, le portefinestre soglie in Botticino.



Figura 03: Particolare portoncino ingresso al piano terra



Figura 04: Particolare basculante ingresso garage



## 2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

### Tipologia edilizia e descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima consiste di appartamento pentalocale posto al piano terra e primo, di superficie commerciale complessiva di circa 135,87 mq.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come "buono".

L'appartamento è composto da:

- al piano terra:
  - ingresso diretto sul soggiorno con finestra in lato ovest e portafinestra in lato sud, che porta al balcone collegato al giardino esclusivo;
  - cucina separata con portafinestra in lato sud, che porta al balcone collegato al giardino esclusivo;
  - un disimpegno che porta: alla scala interna per l'accesso al primo piano, al bagno di servizio del piano terra, cieco ad uso lavanderia, e all'autorimessa con apertura sul lato ovest;



Figura 05: Particolare soggiorno al piano terra



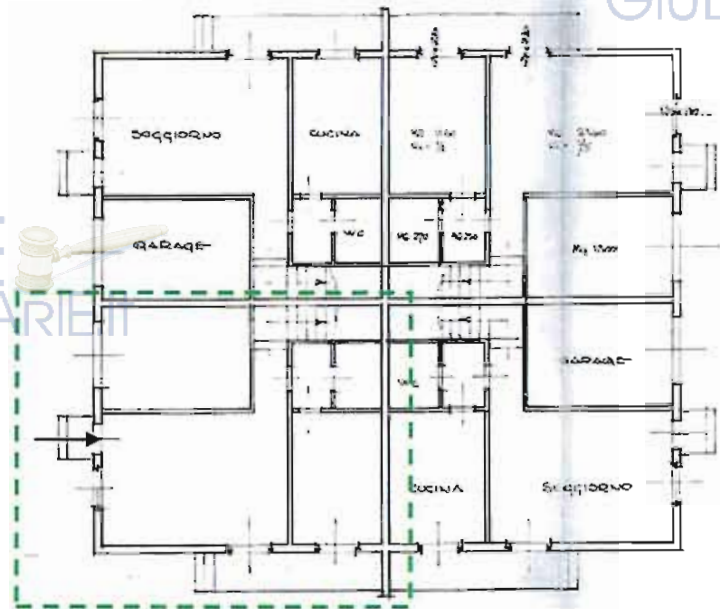
Figura 06: Particolare cucina al piano terra

- al primo piano:
  - disimpegno,
  - una camera matrimoniale con portafinestra in lato ovest e relativo balcone;
  - bagno con finestra in lato sud,
  - camera singola con porta finestra in lato sud e relativo balcone,
  - camera con finestra in lato ovest,
  - ripostiglio cieco in adiacenza al vano scala.

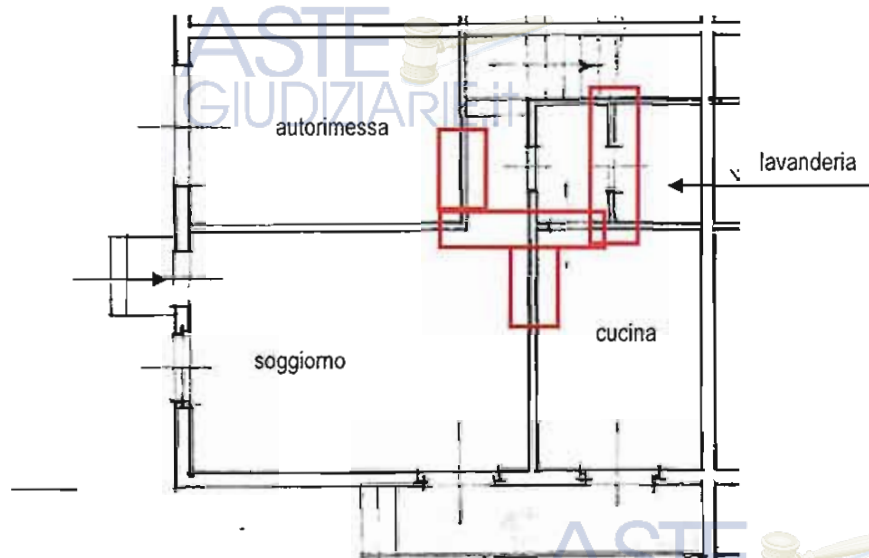


MARIA ANGELA  
INGEGNERE

L'appartamento è dotato di pavimenti in ceramica, solai piani di tipo prefabbricato e sottotetto non accessibile; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è con caldaia autonoma e riscaldamento con termosifoni in acciaio; l'impianto è collegato alla rete di distribuzione pubblica.

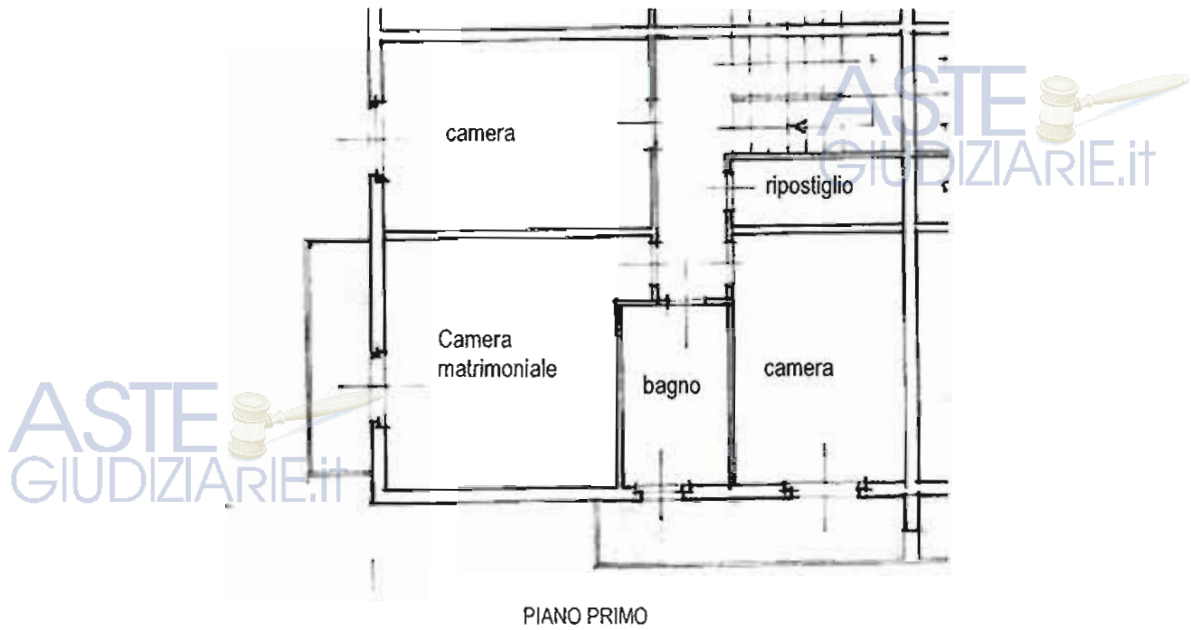


INQUADRAMENTO GENERALE - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



PIANO TERRA - INDICAZIONE DIFFORMITA'





PIANO PRIMO  
Figura 07: Pianta delle unità immobiliari – stato di fatto con evidenziazione parti non conformi

L'immobile sopra elencato è intestato a:

-

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:**

**Appartamento:**

- Est: altra proprietà;
- Sud: affaccio su giardino esclusivo;
- Ovest: affaccio cortile su Via Internazionale;
- Nord: autorimessa al piano terra stessa proprietà, altra proprietà;

**Autorimessa:**

- Est: appartamento stessa proprietà;
- Sud: appartamento stessa proprietà;
- Ovest: affaccio cortile su Via Internazionale;
- Nord: altra proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

8

via Ortaglia 7 - 25030 Pompiano (Bs); tel.: 3383088257; e-mail: ma.marinoni@tin.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





### Consistenza:

Sono stati eseguiti sopralluoghi che hanno permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. Tutto ciò è stato confrontato con le sole piante allegate alla concessione edilizia n. 139 del 29/06/1982 (Allegato 3.1).

### Criterio di misurazione:

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari 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, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

Per i **locali principali** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Per i **locali secondari/accessori** si applicherà un fattore correttivo, in particolare:

- per i **portici, logge e balconi** si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **autorimesse** si computerà il 45% della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per le **aree a verde** si computerà il 10% fino al 100% della SLP, il 5% per dimensione eccedente il 100% della SLP.

### Calcolo delle superfici di proprietà:

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

#### PIANO TERRA

- |                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| - Ingresso – Soggiorno di superficie utile di circa: | 20,71 mq; |
| - Cucina di superficie utile di circa:               | 11,60 mq; |



MARIA ANGELA  
INGEGNERE

- Disimpegno/vano scala di superficie utile di circa: 5,80 mq;
- Lavanderia di superficie utile di circa: 2,43 mq;
- Autorimessa di superficie utile di circa: 18,00 mq;
- Balcone di superficie totale utile di circa: 5,75 mq;
- Giardino esclusivo di superficie utile di circa: 100,35 mq;

#### PIANO PRIMO

- Camera matrimoniale di superficie utile di circa: 15,45 mq;
- Camera singola di superficie utile di circa: 12,47 mq;
- Camera singola di superficie utile di circa: 11,20 mq;
- Disimpegno/vano scala di superficie utile di circa: 10,25 mq;
- Bagno di superficie utile di circa: 4,90 mq;
- Ripostiglio di superficie utile di circa: 2,65 mq;
- Balconi di superficie totale utile di circa: 8,60 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Quota proprietà (%)	Sup. commerciale (mq)
<b>Appartamento</b>					
Locali di abitazione	S.E.L.	111,71	100%	100%	111,71
Balconi	S.E.L.	14,62	35%	100%	5,12
Giardino	S.E.L.	100,35	10%	100%	10,04
Autorimessa	S.E.L.	20,00	45%	100%	9,00
<b>Superficie Commerciale TOTALE mq</b>					<b>135,87</b>

#### Impianti in dotazione dell'unità immobiliare:

- Riscaldamento  Presente  Assente  
Se presente:  Centralizzato  Autonomo  
Alimentazione:  Metano  Gpl Olio combustibile  
 Pompe di calore  Biocombustibili  
Elementi radianti:  Pavimento  termosifoni



MARIA ANGELA  
INGEGNERE

- Condizionamento:  Presente (solo predisposizione)  Assente
- Solare termico:  Presente (solo predisposizione)  Assente
- Elettrico:  Presente  Assente  Vetustà: maggiore di 25 anni
- Idraulico:  Presente  Assente  Vetustà: maggiore di 25 anni
- Bagno: composto da:
- W.c.  Lavabo  Bidet  Doccia/vasca
- Lavatrice  Vetustà: maggiore di 25 anni
- Lavanderia: composta da:
- W.c.  Lavatrice  Doccia  Lavabo  Vetustà del bagno: 15 anni circa
- Antifurto:  Presente  Assente

#### **Manutenzione dell'unità immobiliare:**

Lo stato di manutenzione è risultato:

- Minimo  Medio  Massimo

#### **Classe energetica:**

- Classe energetica desunta dall'ACE
- Non desumibile/assente
- Immobile non completo (per mancata installazione) di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento pertanto non è stato rilasciato l'ACE.

#### **Finiture dell'immobile:**

Le finiture dell'immobile rappresentano gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. L'immobile è dotato di finiture di buona fattura: i pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica, così come il rivestimento dei bagni, i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le pareti sono con intonaco al civile, i serramenti sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle e zanzariere esterne. Le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino è blindato. L'appartamento è già stato abitato, ma risulta in buono stato di conservazione.



### 3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

#### 3.1 Legittimità edilizia ed urbanistica

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

##### Titoli autorizzativi esaminati:

Per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi al fine di analizzare tutte le pratiche edilizie autorizzative depositate e inerenti il fabbricato e/o le unità immobiliari oggetto di stima.

Negli uffici comunali, a nome dei precedenti e degli attuali proprietari, sono state rinvenute le pratiche edilizie autorizzative di seguito riportate.

1. Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare periziata è stato edificato dalla [REDACTED] a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n. 139 prot. 6197 del 29/06/1982 (allegato 3.1).
2. Collaudo statico a firma dell'ing. Italo Cerruti, prot. Genio Civile n. 20331 del 11/07/1983 (allegato 3.2)
3. Certificato di abitabilità P.E. n. 687 del 1983 rilasciata il 16/09/1983 dal Comune di Orzinuovi (allegato 3.3)

Risultano non conformi rispetto alla concessione rilasciata:

- La porta di comunicazione tra il soggiorno ed il disimpegno (non indicata nella concessione, ma realizzata);
- La porta di comunicazione tra il soggiorno e la cucina (realizzata in posizione diversa rispetto a quanto indicato nella concessione);
- La porta di comunicazione tra l'autorimessa ed il disimpegno (non indicata nella concessione, ma realizzata);



- La suddivisione tra antibagno e bagno al piano terra (indicata nella concessione, e non presente allo stato di fatto).

Tali difformità risultano anche evidenziate nelle piante riportate in: "Figura 07: Piante delle unità immobiliari – stato di fatto con evidenziazione parti non conformi" sopra riportata.

Trattandosi di sole opere interne, sanabili in quanto consentite dallo strumento urbanistico vigente, le difformità risultano sanabili con presentazione di una SCIA in sanatoria, con pagamento della sola sanzione amministrativa, pari a circa 500,00 €. Le spese tecniche sono stimabili in 500,00 €.

### Situazione urbanistica:

Strumento urbanistico:  Vigente  Adottato

L'immobile individuato è classificato, dal vigente P.G.T., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23/07/2013, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni n. 48 del 27.11.2013, come segue:

- Edificio categoria B1 – AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI ESTERNI AL NUCLEO ANTICO - TAV. 31/A piano delle regole

Tale destinazione urbanistica è visibile nell'estratto del P.G.T. vigente sotto riportato

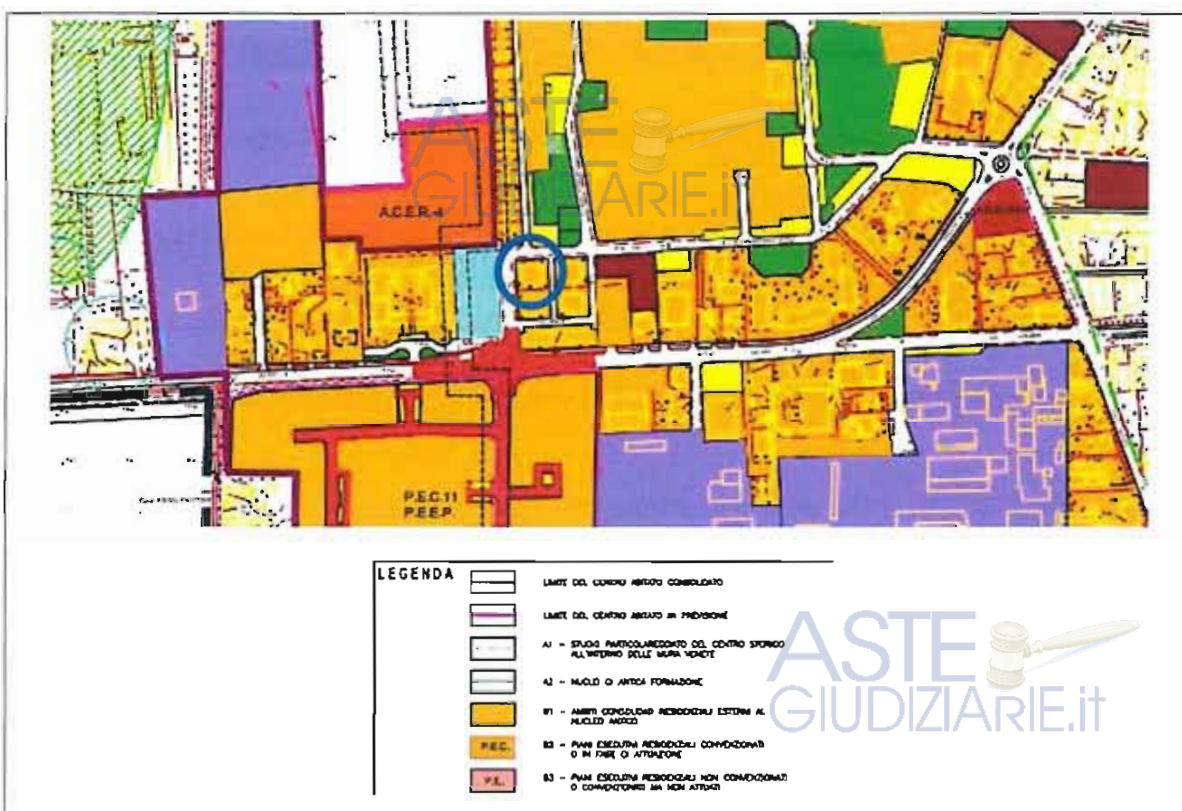


Figura 8: Estratto P.G.T. - Piano delle Regole -Tav. 31/A



**Limitazioni urbanistiche:**

Vincoli urbanistici:  Sì  No

Vincoli ambientali:  Sì  No

Vincoli paesaggistici:  Sì  No

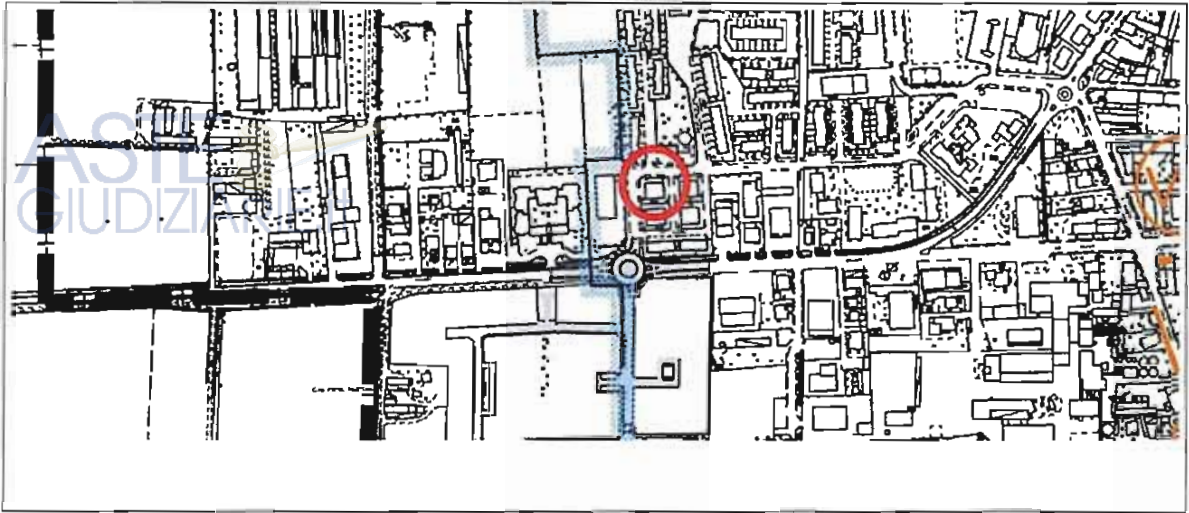


Figura 9: Estratto P.G.T. – Vincoli nel territorio -Tav. 1.A.6.A

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIA ED URBANISTICA**

La sottoscritta ING. MARIA ANGELA MARINONI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3128, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pompiano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione e la NON conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi.



### 3.2 Rispondenza catastale

#### Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali:

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 16.10.2017.

Si allegano, la mappa catastale, le visure storiche e ipocastali. (Allegato 1).

Sono state condotte le ricerche della documentazione catastale in atti, da cui è emerso che:

- È stato effettuato l'inserimento in mappa dell'immobile (allegato 1).
- Non sono state trovate le relative schede catastali, né allegata alla richiesta di agibilità, e nemmeno negli archivi del catasto. Si allega la risposta formale dell'Agenzia delle Entrate del 23/10/2017 (allegato 1)

Il costo della stesura e registrazione delle due schede (appartamento + autorimessa) è quantificato in circa 800,00 €

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta ING. MARIA ANGELA MARINONI, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. A - 3128, 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 REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
  - la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

### 3.3 Verifica della titolarita'

Alla data del 16/10/2017 i beni oggetto di relazione risultano intestati a:

.....  
.....

in forza del seguente titolo di provenienza:

.....  
.....



**Stato di possesso del bene alla data della valutazione:**

In data 06.12.2017 è stata svolta dal sottoscritto la prima visita di sopralluogo durante la quale la proprietaria ha chiesto di rimandare il sopralluogo interno; in data 20.12.2017 è stata svolta dal sottoscritto la seconda visita per effettuare il sopralluogo completo presso l'immobile in oggetto. Come è stato possibile constatare e come confermato dalla proprietà, l'immobile risulta occupato dalla proprietaria stessa.

Libero

Occupato

**4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE a carico dell'acquirente**

**Oneri inerenti la non regolarità edilizia-urbanistica:**

Come evidenziato precedentemente le opere interne realizzate senza permesso, non hanno apportato modifiche alle destinazioni urbanistiche ammesse, esse sono da ritenersi sanabili, in quanto consentite dallo strumento urbanistico vigente. Le difformità risultano sanabili con presentazione di una SCIA in sanatoria, con pagamento della sola sanzione amministrativa, pari a circa 500,00 €. Le spese tecniche sono stimabili in 500,00 €.

**Oneri inerenti la non regolarità catastale:**

Il costo della stesura e registrazione delle due schede (appartamento + autorimessa) è quantificato in circa 800,00 €

**Vincoli connessi al carattere storico-artistico**

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati a:

-





MARIA ANGELA  
INGEGNERE

Risultano agli atti, da Visura Ipotecaria del 18.12.2017, a conferma dei documenti già in possesso del Tribunale le seguenti iscrizioni ipotecarie (Allegato 1):



### Elenco sintetico delle formalità

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 16/06/1998 - Registro Particolare 13459 Registro Generale 19422  
Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 50184 del 02/06/1998 ATTO TRA VIVI -  
ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 21/12/2001 - Registro Particolare 31020 Registro Generale 49051  
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 51633 del 11/12/2001

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE LEGGE 448 DEL 1998 Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

**3. TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/12/2001 - Registro Particolare 31021 Registro Generale 49052  
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 51634 del 11/12/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**4. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/08/2007 - Registro Particolare 27052 Registro Generale 45276  
Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 73741/20952 del 31/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

**5. ISCRIZIONE CONTRO** del 03/08/2007 - Registro Particolare 11892 Registro Generale 45277 Pubblico  
ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 73742/20953 del 31/07/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico



MARIA ANGELA  
INGEGNERE

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione** n. 5348 del 20/11/2013 (ATTO INTEGRATIVO PER SOSPENSIONE DELLA QUOTA CAPITALE DI MUTUO IPOTECARIO)

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/12/2014 - Registro Particolare 6812 Registro Generale 39317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 9178 del 28/10/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 15/03/2017 - Registro Particolare 6532 Registro Generale 10943 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 618 del 17/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ORZINUOVI(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### Utilizzo della valutazione:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**".

### Basi del valore:

Il più probabile **valore di mercato** 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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

### Assunzioni e condizioni limitative:

Nessuna.



### Criterio di valutazione:

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore.

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA  
Comune: ORZINUOVI  
Fasciatura: Centrale-CENTRALE  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.: 1  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Cmq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (Cmq a mese)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700	L	4,1	5,3	N
Abitazioni civili	NORMALE	770	1000	L	3	4	N
Box	NORMALE	850	1150	L	3,2	4,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	600	810	L	2,1	2,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	425	560	L	1,5	2,1	N

Figura 10: Tabella desunta dal sito dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)

## 8. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, delle opere edili ed impiantistiche di cui è necessario provvedere al completamento, delle difformità edilizie evidenziate per le quali risulta necessario provvedere alla sanatoria o al ripristino dei luoghi, della necessità di provvedere alla presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori, è possibile attribuire all'unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, un valore in libero mercato come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 135,87 mq  
Valore di libero mercato unitario: 1.300,00 €/mq  
Valore di libero mercato complessivo: € 176.631,00



MARIA ANGELA  
INGEGNERE

Decurtazione per sanatoria e accatastamento: € 1.800,00  
VALORE RISULTANTE: € 174.831,00  
**Arrotondando si ottiene: € 175.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

La sottoscritta Ing. Maria Angela Marinoni con studio in Pompiano (BS), Via Ortaglia n.7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3128, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, con la presente

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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
- è 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, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- data Rapporto di Valutazione: 27/12/2017

In fede

Il Tecnico

Ing. Maria Angela Marinoni

Timbro e firma:



- ALLEGATO 1: Documentazione catastale;
- ALLEGATO 2: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ALLEGATO 3.1: Concessione edilizia;
- ALLEGATO 3.2: Collaudo Statico;
- ALLEGATO 3.3: Certificato di Abitabilità.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

