

O M I S S I S

OMISSIS

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 597/2018

Giudice dell'esecuzione:

OMISSIS

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. ANAGRAFICA

Creditore procedente	OMISSIS
Sede	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Rappresentato dall' avv.to	OMISSIS
Con studio in via	OMISSIS
Comune di	OMISSIS
Tel.	OMISSIS
P.E.C.	OMISSIS
Esecutato 1	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Comune di	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Esecutato 2	OMISSIS
Residente in	OMISSIS
Comune di	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Rappresentato dall avv.to	
Con studio in	OMISSIS
Comune di	OMISSIS
Tel.	OMISSIS
P.E.C.	OMISSIS



Esperto incaricato	OMISSIS
Con studio in via	OMISSIS
Comune di	OMISSIS
P.Iva	OMISSIS
C.F.	OMISSIS
Tel./Fax	OMISSIS
P.E.C.	OMISSIS
E-Mail	OMISSIS
Ordine degli ing. della prov. di Brescia	OMISSIS



2. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO NR. 1

1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 354 sub 2 – Cat. C/6 – cl. 2 – Sup. cat. Tot. 11 mq – R.C. 19,32 €

Ubicazione

Via Fiorina Bulgherini, 1, Flero (BS)

Quote di proprietà/usufrutto

OMISSIS	OMISSIS
pari a 1/1 del diritto di usufrutto generale vitalizio	pari a 1/1 della nuda proprietà

Divisibilità dell'immobile

No

Più probabile valore in libero mercato del lotto 1 costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel comune di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2

€/mq 1.250,00 x 124,35 mq = € 155.437,50

diconsì € centocinquantacinquemilaquattrocentotrentasette/50

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1 costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel comune di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2

€ 146.400,00

diconsì € centoquantaseimilaquattrocento/00



3. PROVENIENZA E TITOLARITA' DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Estratto della certificazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS in OMISSIS, iscritto al Collegio Notarile di Brescia con studio in via OMISSIS – Repertoriatura aggiornata alla data del 27/07/2018

[...]

CERTIFICAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Il sottoscritto dott. OMISSIS notaio in OMISSIS con studio in Via OMISSIS iscritto al Collegio Notarile di Brescia
CERTIFICA

l) che le unità immobiliari poste in Comune di FLERO (BS) via Fiorina Bulgherini n.1-1/B- 1/A, censite nel

Catasto Fabbricati:

sezione NCT Fg. 2

Mappale 170/48 Piano:T interno 7 Cat.A/2 cl.6 v.4,5 RCEuro 325,37

Mappale 170/35 Piano:S1 interno 21 Cat.C/6 cl.4 mq.31 RCEuro 75,25

Superficie catastale totale mq. 31

Mappale 354/2 Piano:T interno 28 Cat.C/6 cl.2 mq.11 RCEuro 19,32

Superficie catastale totale mq. 11

cui compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex Art. 1117 del c.c. ed in particolar modo sui mappali

170/1 P.S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante rampa coperta e corte comuni ai Mappali 170 sub. DA 15 A 35

170/3 P.S1 BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante passaggio comune ai mappali 170 sub. 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35;

170/7 Piano: T BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante androne comune ai Mappali 170 sub. 36-37-38-39-40-41-42-44-45-46-47-48-49-50-51-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-65-67-69 e ai Mappali 354 sub. 2-3-4-5-6-7-9-10;

170/9 Piano: T BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante atrio comune ai Mappali 170 sub. 47 e 48;

354/1 Piano: T BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante corte comune al Mappale 170 sub. 48, al mappale 354/2 e ad altre unità immobiliari;

431/1 Piano: T BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante corte comune ai Mappali 170 sub. 35- 48; al Mappale 354 sub. 2 e ad altre unità immobiliari;

431/2 Piano: T BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante corte comune ai Mappali 170 sub. 48; al Mappale 354 sub. 2 e ad altre unità immobiliari;

431/3 Piano: T BENE COMUNE NON CENSIBILE identificante rampa scoperta co-



mune al Mappale 170 sub. 35 e ad altre unità immobiliari

in Catasto attualmente intestate a:

OMISSIS

OMISSIS

per QUOTA 1/1 USUFRUTTO

OMISSIS


C. OMISSIS

per QUOTA 1/1 NUDA PROPRIETA'

risultano di proprietà di:

OMISSIS

OMISSIS

per l'usufrutto generale 

per il diritto di nuda proprietà

Precisazioni catastali :

* Le predette unità immobiliari risultano così censite in forza denuncia di accatastamento del 16 novembre 1995 n. A02667.2/1995, alla quale hanno fatto seguito variazioni d'ufficio del 30 novembre 2015 n. 150097.1/2015 Protocollo n. BS0305376 (aggiornamento planimetrico relativo all'unità immobiliare di cui al Mappale 170/48) e variazioni d'ufficio del 9 novembre 2015 per inserimento dati della superficie catastale in visura (relative alle unità immobiliari di cui ai mappali 170/35 e 354/2),

Le unità in oggetto fanno parte del fabbricato rilevato nella mappa NCTR al Fg. 5

Mappale 170 E.U. di mq. 1.170

Mappale 354 E.U. di mq. 870

Mappale 431 E.U. di mq. 290

con la precisazione che:

- il Mappale 170 E.U. di mq. 1.170 deriva dalla fusione dei Mappali 170/1 Porzione di F.R. e 170/2 P.di F.R. (non oggetto) (in forza di tipo mappale del 14 settembre 1995 n. 62208 e Tabella di variazione del 16 gennaio 2001 n. 336)

- il Mappale 431 E.U. di mq. 290 deriva dalla FUSIONE (Tipo Mappale del 14 settembre 1995 n. 62208) delle seguenti particelle

Fg. 2 Mappale 431 FR di mq. 155

Fg. 5 Mappale 472 di mq. 135

- il Mappale 431 di mq. 155 deriva dal Mappale 353 di mq. 425 in forza di Tipo Frazionamento del 2 agosto 1995 n. 2952

- il Mappale 472 di mq. 135 deriva dal Mappale 306 di mq. 200 in forza di Tipo Frazionamento del 2 agosto 1995 n. 2957

II) che le unità in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- Ipoteca iscritta a Brescia in data 13 febbraio 2014 ai nn. 4594/747, a garanzia



della restituzione di un mutuo fondiario concesso ai signori OMISSIS

OMISSIS

nata a OMISSIS

OMISSIS

a OMISSIS

con atto in data 3 febbraio 2014

N.86708/21547 di repertorio Notaio OMISSIS

a favore

OMISSIS

contro

OMISSIS

e

OMISSIS

Capitale Euro 110.000,00=

Somma Iscritta Euro 220.000,00=

DURATA ANNI 25 (Scadenza 28 febbraio 2039)

gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Comune di FLERO censite a NCEU sez. NCT Fg.2

Mappale 170/48 Cat.A/2 v. 4,5

Mappale 170/35 Cat.C/6 mq. 31

Mappale 354/2 Cat.C/6 mq. 11

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 25 giugno 2018 al nn.27969/18053**, in forza di verbale notificato in data 11 giugno 2018 n. 7243 Ufficiale Giudiziario di Brescia,

a favore

OMISSIS

contro

OMISSIS

e

OMISSIS

gravante la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in Comune di FLERO censite a NCEU sez. NCT Fg.2

Mappale 170/48 Cat.A/2 v. 4,5

Mappale 170/35 Cat.C/6 mq. 31

Mappale 354/2 Cat.C/6 mq. 11

III) che anteriormente al ventennio:

- l'area su cui sorge il fabbricato era di piena ed esclusiva proprietà della società:

OMISSIS

a OMISSIS a seguito di

PRAVENDITA in data 26 luglio 1990 N. 46863/19570 di repertorio Notaio

OMISSIS registrato a Brescia l'1 agosto 1990 al n. 3225 e Trascritto a Brescia

in data 1 agosto 1990 ai nn. 23336/16280, mediante il quale i signori OMISSIS

(In comunione legale -Bene personale), OMISSIS

nata a OMISSIS

il OMISSIS



OMISSIS

(In comunione legale

– Bene Personale), VENDEVANO alla società OMISSIS

sede in Brescia OMISSIS

la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di FLERO:

Fabbricato rurale con orto censito a NCTR Fg. 2

Mapp. 353 di mq. 425 FR

Mapp. 354 di mq. 870 FR

Mapp. 170/1 di mq. 950 Porzione di F.R.

Mapp. 306 di mq. 200

Successivamente:

- con atto di COMPRAVENDITA e COSTITUZIONE DI SERVITU' in data 6 ottobre 1998 n. 71951/29279 di repertorio Notaio OMISSIS registrato a Brescia il 16 ottobre 1998 al n. 5162 e Trascritto a Brescia il 23 ottobre 1998 ai nn. 34574/22624 – 34575/22625, la società OMISSIS

OMISSIS) VENDEVA alla signora OMISSIS

OMISSIS che, in regime di separazione dei beni, ACQUISTAVA la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti immobili in Comune di FLERO:

nel fabbricato condominiale denominato "LE MUSE" sito in via Bulgherini n. 1- 1/A – 1/B, edificato su porzione dei mappali 353-354-170-306 del Fg.2

- Appartamento di due locali, cucina, bagno e vano disimpegno al piano terra, con cantina al primo piano seminterrato, pari a 40,40 millesimi di proprietà condominiale

- autorimessa al primo piano seminterrato, pari a 7,20 millesimi di proprietà condominiale

- posto macchina al piano terra, pari a 0,64 millesimi di proprietà condominiale

Il tutto censito al catasto fabbricati come segue:

NCEU Sez. NCT Fg. 2

Mappale 170/48 Cat.A/2 cl. 6 v. 4,5 RCL. 630.000

Mappale 170/35 Cat.C/6 cl. 4 mq.31 RCL. 145.700

Mappale 354/2 Cat.C/6 cl. 2 mq.11 RCL. 37.400

con la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni del fabbricato, precisandosi che in detto atto risulta indicato che:

- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che quanto acquistato fa parte di un fabbricato in condominio per il quale dovrà essere predisposto ed approvato il relativo regolamento condominiale e dichiara di conoscere ed accettare la tabella millesimale del condominio predisposta in sede tecnica dalla società venditrice;

- i proprietari delle autorimesse identificate con i Mappali 170 sub. 15 e 16 potranno invadere per una profondità di m.1 la corsia di transito identificata con il Mappale 170/3 per le manovre di entrata e di uscita dei veicoli.

- la società venditrice, quale proprietaria dei mappali 353 del Fg. 2 e 471 del Fg. 5, che non fanno parte del condominio e pertanto sono esclusi dalla vendita di cui al presente atto, si riserva di edificare costruzioni su detti mappali senza rispettare le distanze legali rispetto al confine ovest dell'accesso comune identificato con il Mappale 431/1, utilizzando per l'intero tutta la volumetria residua spettante agli immobili originariamente acquistati e si riserva altresì servitù attiva di transito pedonale e con veico-



li di qualsiasi genere e con le condutture, sia aeree che interrato, dei servizi tecnologici dei costruendi edifici, sul predetto accesso comune identificato con il Mappale 431/1, con diritto di immissione nelle tubazioni esistenti e con diritto di scaricare le acque piovane provenienti dalle dette costruzioni sul Mappale 431/1

Le servitù predette si intendono costituite ed accettate anche per ogni futuro mutamento di destinazione del fondo dominante, esclusa sin da ora alcuna eccezione della proprietà del fondo servente per aggravamento delle servitù.

- la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare tutti gli impegni, oneri ed obblighi previsti nella CONVENZIONE URBANISTICA stipulata con atto in data 3 giugno 1993 n. 54018/12945 di repertorio Notaio OMISSIS, registrato a Verolanuova il 18 giugno 1993 al n. 1123 e Trascritto a Brescia il 29 giugno 1993 ai nn.16644/11985

- con atto di COMPRAVENDITA in data 30 gennaio 2006 N. 73512/14093 di repertorio Notaio OMISSIS debitamente registrato e Trascritto a Brescia il 9 febbraio 2006 ai nn. 6989/4018, la signora OMISSIS

OMISSIS (regime di separazione beni), RISERVANDOSI L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO, VENDEVA al signor OMISSIS (celibe) che ACQUISTAVA LA NUDA PROPRIETA' delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "LE MUSE" sito in comune di FLERO, via Fiorina Bulgarini e precisamente:

- Appartamento di due locali, cucina, bagno e vano disimpegno al piano terra, con cantina al primo piano seminterrato, pari a 40,40 millesimi di proprietà condominiale

- autorimessa al primo piano seminterrato, pari a 7,20 millesimi di proprietà condominiale

- posto macchina al piano terra, pari a 0,64 millesimi di proprietà condominiale

Il tutto censito al catasto fabbricati come segue:

NCEU Sez. NCT Fg. 2

Mappale 170/48 Cat.A/2 cl. 6 v. 4,5 € 325,37

(utilità comuni Mappali 170 sub. 7 e 9; Mappale 354/1 e Mappali 431 sub. 1 e 2)

Mappale 170/35 Cat.C/6 cl. 4 mq.31 € 75,25

(utilità comuni Mappali 170 sub. 1 e 3; Mappali 431 sub. 1 e 3)

Mappale 354/2 Cat.C/6 cl. 2 mq.11 € 19,32

(utilità comuni Mappale 170 sub. 7, Mappale 354 sub. 1 e Mappali 431 sub. 1 e 2)

precisandosi che su detto atto risulta indicato che:

- la parte acquirente si dichiara a conoscenza degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Flero con atto in data 3 giugno 1993 n. 54018/12945 di repertorio Notaio Cogoli, registrato a Verolanuova il 18 giugno 1993 al n. 1123 e Trascritto a Brescia il 29 giugno 1993 ai nn. 16644/11985;

- la parte acquirente si dichiara altresì edotta delle servitù costituite con l'atto in data 6 ottobre 1998 n. 71951/29279 di repertorio Notaio Adriano Metelli, registrato a Brescia il 16 ottobre 1998 al n. 5162 e Trascritto a Brescia il 23 ottobre 1998 ai nn. 34574/22624 – 34575/22625.



Si precisa infine che l'immobile del quale le unità immobiliari in oggetto fanno parte risulta interessato da :

- CONVENZIONE URBANISTICA stipulata con il Comune di FLERO con atto in data 3 giugno 1993 n. 54018/12945 di repertorio Notaio Cogoli, registrato a Verolanuova il 18 giugno 1993 al n. 1123 e Trascritto a Brescia il 29 giugno 1993 ai nn. 16644/11985, regolante l'attuazione di Piano esecutivo relativo all'immobile in Comune di FLERO via Bulgherini distinto all'NCTR Fg. 2 Mappali 353- 354- e 170/1;

- SERVITU' costituite con atto in data 6 ottobre 1998 n. 71951/29279 di repertorio Notaio Adriano Metelli, registrato a Brescia il 16 ottobre 1998 al n. 5162 e Trascritto a Brescia il 23 ottobre 1998 ai nn. 34575/22625 (SOPRA DESCRITTE)

4. VALUTAZIONE LOTTO N° 1/1

4.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1

Il lotto 1 corrisponde alla quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite catastalmente come segue:

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Comune censuario	Flero (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Foglio	2
Mappale	170
Subalterno	48
Categoria	A/2
Classe	6
Consistenza	4,5 vani
R.C.	325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Comune censuario	Flero (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Foglio	2
Mappale	170
Subalterno	35
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	31 mq
R.C.	75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Comune censuario	Flero (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT



Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Foglio	2
Mappale	354
Subalterno	2
Categoria	C/6
Classe	2
Consistenza	11 mq
R.C.	19,32 €

4.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia	Brescia
Comune	Flero
Frazione	
Località	
Quartiere	
Via	Via Fiorina Bulgherini, 1

Zona

Urbana	Centrale
--------	----------

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Tipologia immobiliare delle unità facenti parte del lotto 1 di 1

- A) Appartamento di medie dimensioni inserito in edificio residenziale a corte a tre piani fuori terra composto più unità abitative.
- B) Autorimessa interrata che può ospitare un autoveicolo.
- C) Posto macchina al piano terra, interno della corte.

Caratteristiche generali dell'intero edificio in cui sono inserite le unità immobiliari

Struttura in elevazione:	Piano interrato: Muratura Piano T. I°, II°: muratura portante
Solai interpiano	latero-cemento
Copertura	A falde inclinate con manto di copertura in tegole tradizionali
Murature perimetrali:	muratura in laterizio
Finiture esterne	Facciate intonacate e tinteggiate
N° totale piani	4 (interrato, terra, primo, secondo)

Caratteristiche generali delle unità che costituiscono il lotto 1

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Infissi esterni	legno con vetrocamera
Serramenti interni	legno
Pavimenti e rivestimenti	Ceramica
Impianto di riscaldamento	presente
Impianto sanitario	presente
Impianto gas	presente
Impianto elettrico	presente
Dimensione	media



B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Infissi esterni	in metallo
Pavimenti e rivestimenti	cemento
Impianto di riscaldamento	non presente
Impianto sanitario	non presente
Impianto gas	non presente
Impianto elettrico	presente
Dimensione	Grande per un automezzo

C) POSTO MACCHINA SCOPERTO, P.T.

Confini Appartamento

Nord-	Androne comune
Est	Ingresso comune e sub 47
Sud	Altro appartamento condominiale

Confini Autorimessa e cantina al P. interato

Nord-	Accesso comune sub 3
Est	Autorimessa sub 34
Sud	Altra cantina condominiale

Confini Posto macchina al Piano Terra

Nord-	Corte comune
Ovest	Corte comune
Sud	Posto Macchina sub 3

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

- Diretto in loco

Data del sopralluogo 04/06/2019

Criterio di misurazione

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

Calcolo Superfici utili dei locali costituenti le unità immobiliari - Lotto 1

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

mapp 170, sub 48

Soggiorno-cucina	31,60	m ²
Camera matrimoniale	14,69	m ²
Camera singola	12,07	m ²
Disimpegno/scale	10,36	m ²
Atrio	2,47	m ²
Bagno	5,00	m ²



B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

mapp 170, sub 35

Sup utile autorimessa 29,64 m²

C) POSTO MACCHINA, P.T.

mapp 354, sub 2

Sup 11,00 m²

Calcolo Superfici lorde delle unità immobiliari - Lotto 1

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

mapp 170, sub 48

Sup lorda Appartamento P.T. 95,67 m²

Sup lorda Cantina P. Int. 27,11 m²

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

mapp 170, sub 35

Sup lorda autorimessa 39,09 m²

C) POSTO MACCHINA, P.T.

mapp 354, sub 2

Sup lorda posto macchina 11,00 m²

Calcolo superficie commerciale - Lotto 1

MAPP 170, SUB 48- APP. P.T., P.INT.

Appartamento P.T. =100% di 95,67 m² 95,67 m²

Cantina P. Int. =40% di 27,11 m² 10,84 m²

Superficie commerciale *mapp 170, sub 48 App. P.T., P.Int.* 106,51 m²

MAPP 170, SUB 35

Autorimessa interrata =40% di 39,09 m² 15,64 m²

Superficie commerciale *mapp 170, sub 35 - Autorimessa P.Int.* 15,64 m²

MAPP 354, SUB 2 POSTO MACCHINA P.T.

Autorimessa interrata =20% di 11,00 m² 2,20 m²

Superficie commerciale *mapp 354, sub 2 - Posto macchina P.T.* 2,20 m²

Tot. Superficie commerciale Mapp 170, sub 48, sub 35, Mapp 354, sub 2 124,35 m²



Manutenzione fabbricato

- Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Panoramicità

- Minimo
 Medio
 Massimo

Funzionalità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Finiture dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Caratteristiche qualitative - Impianti in dotazione

mapp 170, sub 48 App. P.T., P.Int.

Livello di piano	T		
Ascensore	assente		
N° servizi	1	vetustà	26 anni (ristrutturazione complessiva)
Riscaldamento	Presente		
	Tipologia	Autonomo	
	Alimentazione	Metano	
	Elementi radianti	radiatori	
Condizionamento	Assente		
Solare termico	Assente		
Elettrico	Presente		
Antifurto	non desumibile	Fotovoltaico	Assente
Geotermico	Assente	Domotico	Assente

Caratteristiche qualitative - Impianti in dotazione

mapp 170, sub 35 - Autorimessa P.Int

Livello di piano	-1
Ascensore	assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Assente	Antifurto	Assente
Elettrico	Presente		



4.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE - LOTTO 1

(Comune di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2)

4.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 31/10/1942

Anno di ristrutturazione totale

Tra il 1993

Titoli autorizzativi

Elenco

Concessione Edilizia n° 92/9464 P.G. del 12/07/1993 - 92/1686 U.T.	Ristrutturazione e recupero
Concessione Edilizia n° 94/2744 P.G. del 22/04/1994 – 94/555 U.T.	Variante alla C.E. 92/9464
Concessione Edilizia n° 95/13841 P.G. del 20/02/1996 – 95/0199 U.T.	Variante alla C.E. 92/9464
Concessione Edilizia n° 9371 P.G. del 11/12/1992 – 1685 U.T.	Costruzione autorimesse interrato

Certificato di Agibilità Presente

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 1

Il sottoscritto Ing. **OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al nr. **OMISSIS**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Corrispondenza tra la destinazione d'uso indicata nelle pratiche edilizie e l'effettivo uso di una porzione dell'immobile

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Corrispondenza tra la destinazione d'uso indicata nelle pratiche edilizie e l'effettivo uso di una porzione dell'immobile



C) POSTO MACCHINA, P.T.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 354 sub 2 – Cat. C/6 – cl. 2 – Sup. cat. Tot. 11 mq – R.C. 19,32 €

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati:

Corrispondenza tra la destinazione d'uso indicata nelle pratiche edilizie e l'effettivo uso di una porzione dell'immobile

4.3.2 Rispondenza catastale

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 354 sub 2 – Cat. C/6 – cl. 2 – Sup. cat. Tot. 11 mq – R.C. 19,32 €

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 10/06/2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. **OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al nr. **OMISSIS**, 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

4.3.3 Verifica dello stato di possesso

Stato del possesso degli immobili costituenti il LOTTO 1 alla data della valutazione

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.



- Libero
 Occupato

Gli immobili oggetto del pignoramento sono occupati dal proprietario Sig. Telò Eddy e dall'usufruttuaria Sig.ra De Angeli Nella.

4.4 VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono stati rilevati, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

4.5 VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Non sono stati rilevati, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

4.6 ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

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.”

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.

- Sì
 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
- Finanziario
- Dei costi

4.7 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO 1

Il lotto 1 è costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel comune di Flero

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Nel valore di stima è ricompresa anche l'incidenza, dei beni comuni

- Il valore in libero mercato per unità di superficie (riferito alla sup. commerciale), viene quantificato in **€/mq 1.250,00**

Dapprima si procederà alla valutazione del valore di mercato ed in seguito del valore in condizioni di vendita forzata degli immobili costituenti il lotto 1

Il più probabile valore in libero mercato del lotto 1 costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel comune di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2

€/mq 1.250,00 x 124,35 mq = € 155.437,50

diconsì € centocinquantacinquemilaquattrocentotrentasette/50

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1 costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel comune di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2

- **€ 146.400,00**

- **diconsì € centoquantaseimilaquattrocento/00**



5. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ING. **OMISSIS**

Iscritto all'Ordine/Albo: **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.

Data rapporto valutazione: 16/10/2019



6. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- ALL 01 Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
- ALL 02 Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
- ALL 03 Documentazione fotografica Ese. Imm. N° 597-2018
- ALL 04 Scheda catastale Part 170 sub 48
- ALL 05 Scheda catastale Part 170 sub 35
- ALL 06 Scheda catastale Part 354 sub 2



INDICE

1	ANAGRAFICA	PAG. 1
2	IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	PAG. 3
3	PROVENIENZA E TITOLARITA' DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI GLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE	PAG. 4
4	VALUTAZIONE LOTTO N° 1	PAG. 9
5	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	PAG. 18
6	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	PAG. 19



o m i s s i s

OMISSIS

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 597/2018

Giudice dell'esecuzione:

Dott. omissis

Promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(ALLEGATO 01)



INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1

Il lotto 1 corrisponde alla quota di 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite catastalmente come segue:

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Comune censuario	Flero (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Foglio	2
Mappale	170
Subalterno	48
Categoria	A/2
Classe	6
Consistenza	4,5 vani
R.C.	325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Comune censuario	Flero (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Foglio	2
Mappale	170
Subalterno	35
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	31 mq
R.C.	75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Comune censuario	Flero (BS)
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Tipologia Catasto	Fabbricati
Sez. Urbana	NCT
Foglio	2
Mappale	354
Subalterno	2
Categoria	C/6
Classe	2
Consistenza	11 mq
R.C.	19,32 €

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**Localizzazione**

Provincia	Brescia
Comune	Flero
Frazione	
Località	
Quartiere	
Via	Via Fiorina Bulgherini, 1



Zona

Urbana Centrale

Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

Tipologia immobiliare delle unità facenti parte del lotto 1 di 1

- A) Appartamento di medie dimensioni inserito in edificio residenziale a corte a tre piani fuori terra composto più unità abitative.
- B) Autorimessa interrata che può ospitare un autoveicolo.
- C) Posto macchina al piano terra, interno della corte.

Caratteristiche generali dell'intero edificio in cui sono inserite le unità immobiliari

Struttura in elevazione:	Piano interrato: Muratura Piano T. I°, II°: muratura portante
Solai interpiano	latero-cemento
Copertura	A falde inclinate con manto di copertura in tegole tradizionali
Murature perimetrali:	muratura in laterizio
Finiture esterne	Facciate intonacate e tinteggiate
N° totale piani	4 (interrato, terra, primo, secondo)

Caratteristiche generali delle unità che costituiscono il lotto 1***A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.***

Infissi esterni	legno con vetrocamera
Serramenti interni	legno
Pavimenti e rivestimenti	Ceramica
Impianto di riscaldamento	presente
Impianto sanitario	presente
Impianto gas	presente
Impianto elettrico	presente
Dimensione	media

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Infissi esterni	in metallo
Pavimenti e rivestimenti	cemento
Impianto di riscaldamento	non presente
Impianto sanitario	non presente
Impianto gas	non presente
Impianto elettrico	presente
Dimensione	Grande per un automezzo

C) POSTO MACCHINA, P.T.**Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica.

Fase del mercato immobiliare

Recupero



Calcolo Superfici lorde delle unità immobiliari - Lotto 1

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

mapp 170, sub 48

Sup lorda Appartamento P.T.	95,67	m ²
Sup lorda Cantina P. Int.	27,11	m ²

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

mapp 170, sub 35

Sup lorda autorimessa	39,09	m ²
-----------------------	-------	----------------

C) POSTO MACCHINA, P.T.

mapp 354, sub 2

Sup lorda posto macchina	11,00	m ²
--------------------------	-------	----------------

Calcolo superficie commerciale - Lotto 1

MAPP 170, SUB 48- APP. P.T., P.INT.

Appartamento P.T.	=100% di 95,67	m ²	95,67	m ²
Cantina P. Int.	=40% di 27,11	m ²	10,84	m ²

Superficie commerciale mapp 170, sub 48 App. P.T., P.Int.

106,51 m²

MAPP 170, SUB 35

Autorimessa interrata	=40% di 39,09	m ²	15,64	m ²
-----------------------	---------------	----------------	-------	----------------

Superficie commerciale mapp 170, sub 35 - Autorimessa P.Int.

15,64 m²

MAPP 354, SUB 2 POSTO MACCHINA P.T.

Autorimessa interrata	=20% di 11,00	m ²	2,20	m ²
-----------------------	---------------	----------------	------	----------------

Superficie commerciale mapp 354, sub 2 - Posto macchina P.T.

2,20 m²

Tot. Superficie commerciale Mapp 170, sub 48, sub 35, Mapp 354, sub 2

124,35 m²

Manutenzione fabbricato

- Minimo
 Medio
 Massimo

Manutenzione unità immobiliare

- Minimo
 Medio
 Massimo

Classe energetica

Non desumibile

Esposizione prevalente dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo

Luminosità dell'immobile

- Minimo
 Medio
 Massimo



Panoramicità	Funzionalità dell'immobile	Finiture dell'immobile
<input type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo	<input type="checkbox"/> Massimo	<input type="checkbox"/> Massimo

Caratteristiche qualitative - Impianti in dotazione

mapp 170, sub 48 App. P.T., P.Int.

Livello di piano	T		
Ascensore	assente		
N° servizi	1	vetustà	26 anni (ristrutturazione complessiva)
Riscaldamento	Presente		
	Tipologia	Autonomo	
	Alimentazione	Metano	
	Elementi radianti	radiatori	
Condizionamento	Assente		
Solare termico	Assente		
Elettrico	Presente		
Antifurto	non desumibile	Fotovoltaico	Assente
Geotermico	Assente	Domotico	Assente

Caratteristiche qualitative - Impianti in dotazione

mapp 170, sub 35 - Autorimessa P.Int

Livello di piano	-1
Ascensore	assente

Impianti in dotazione

Riscaldamento	Assente	Antifurto	Assente
Elettrico	Presente		

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell’ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”



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
- Finanziario
- Dei costi

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

RIFERIMENTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI – BORSINOIMMOBILIARE.IT



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI In buono stato		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.070 €/mq	1.152 €/mq	1.234 €/mq	Valutometro

Flero - BS




MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 ABITAZIONI CIVILI In ottimo stato		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2ª FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
1.317 €/mq	1.461 €/mq	1.605 €/mq	Valutometro

Flero - BS

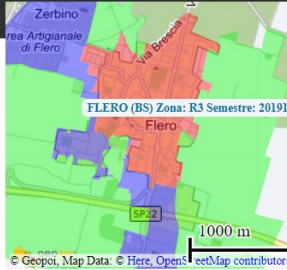
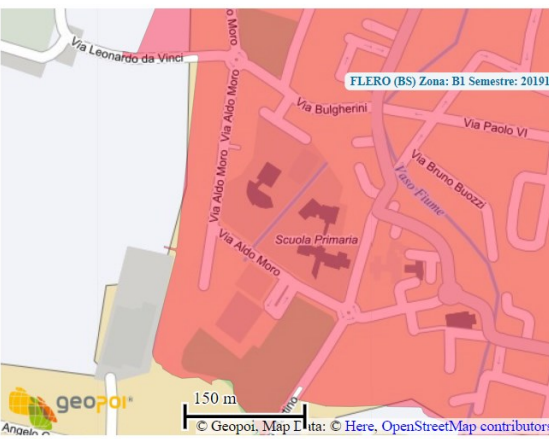


RIFERIMENTO QUOTAZIONI IMMOBILIARI – AGENZIA DELLE ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: BRESCIA
 Comune: FLERO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	1600	L	4,2	5,1	N
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2100	L	5,1	6,1	N
Autorimesse	Normale	710	950	L	2,8	3,7	N
Box	Normale	800	1050	L	2,9	3,7	N
Posti auto coperti	Normale	550	730	L	1,9	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	410	530	L	1,4	1,8	N
Ville e Villini	Normale	1450	1850	L	4,6	5,9	N

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO

LOTTO 1

Il lotto 1 è costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel comune di Flero

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 354 sub 2 – Cat. C/6 – cl. 2 – Sup. cat. Tot. 11 mq – R.C. 19,32 €

Nel valore di stima è ricompresa anche l’incidenza, dei beni comuni non censibili

- Il valore in libero mercato per unità di superficie (riferito alla sup. commerciale), viene quantificato in **€/mq 1.250,00**

Dapprima si procederà alla valutazione del valore di mercato ed in seguito del valore in condizioni di vendita forzata degli immobili costituenti il lotto 1



Il più probabile valore in libero mercato del lotto 1 costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel comune di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2

€/mq 1.250,00 x 124,35 mq = € 155.437,50

diconsì € centocinquantacinquemilaquattrocentotrentasette/50

Data 16/10/2019



o m i s s i s

OMISSIS

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 597/2018

Giudice dell'esecuzione:

Dott. OMISSIS

Promossa da: OMISSIS.

Contro: OMISSIS

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

(ALLEGATO 02)



INTRODUZIONE

Il concetto di “più probabile valore di mercato” non può essere applicato alle valutazioni in ambito giudiziario, in quanto diverso dal valore di base d’asta.

Il libero Mercato rappresenta, infatti, il luogo ideale in cui i prezzi dei beni sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti che, per definizione non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte e dove gli effetti aggregati delle decisioni dei singoli sono descritte dalle naturali leggi della domanda e dell’offerta.

Per l’IVSC, in tal senso, il Valore di mercato “rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”. Simile la definizione che né da l’Unione Europea con la Direttiva 91/674 che lo definisce come “Il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo e costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore.

L’immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per la negoziazione per un normale periodo commisurato alla sua natura”. Da un’analisi di queste definizioni emergono alcuni aspetti tipici del valore di mercato e cioè:

- il prezzo espresso in contanti alla data della stima
- immobile esposto un tempo sufficientemente lungo sul mercato ossia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste (la durata dipende ovviamente dal tipo d’immobile e della dinamica del mercato.)
- compratore e venditore motivati dal proprio interesse
- compratore e venditore bene informati (principio di trasparenza) che agiscano con prudenza e in modo indipendente
- presenza di più di un soggetto interessato all’acquisto.

Si tratta di aspetti non presenti nelle vendite all’asta, caratterizzate da un proprietario sicuramente non interessato alla vendita e che non agisce in modo indipendente, essendo di norma forzato o sotto pressione. Un metodo per risolvere tale situazione potrebbe essere quello di adottare il Valore di Vendita Forzata che ha una definizione identica a quella di Valore di Mercato con la condizione addizionale che il tempo concesso per la commercializzazione è inadeguatamente breve e la pubblicità e l’esposizione sul mercato sono inadeguate, in confronto al tempo richiesto e le modalità promozionali necessarie per ottenere il miglior valore sul mercato.

La teoria Teoria avanzata dal Dott. Massimo Moncelli, economista immobiliare e membro del Royal Chartered Surveyors, si basa sull’individuazione del valore di mercato (VdM) del bene a cui si apporta una correzione individuata in base al tempo necessario per la vendita, stimato sulla base dei timing del Tribunale di riferimento. L’obiettivo è di far coincidere il Valore di vendita futura (VVF) con il Valore di base d’asta, al fine di sollecitare gli utenti a partecipare all’asta superando i problemi tipici e cioè:

- Tassazione sul Valore di trasferimento anziché su quello catastale
- Immobile con assenza di garanzia sui vizi
- Possesso dopo circa sei mesi dall’aggiudicazione



La prima operazione è quella di individuare il Valore di mercato, quindi segue la stima del tempo medio necessario per la vendita del bene;

Si andrà poi ad apportare una svalutazione pari al reddito annuo che l'immobile potrebbe produrre, utilizzando il coefficiente di anticipazione $1/q^n$ dove n = numero di anni necessari per la vendita e $q= 1+r$. r è il rendimento netto annuo dell'immobile. Ne consegue che il Valore di Vendita Forzata sarà:

$$VVF = VdM \times 1/q^n$$

Dove:

VVF Valore di vendita forzata VdM Valore di mercato $1/q^n$ Coefficiente di anticipazione

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA - LOTTO N° 1

Il lotto 1 è costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari censite nel comune di Flero.

A) APPARTAMENTO - INTERNO 7, P.T. - P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 48 – Cat. A/2 – cl. 6 – 4,5 vani – R.C. 325,37 €

B) AUTORIMESSA - INTERNO 21, P. INT.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170 sub 35 – Cat. C/6 – cl. 4 – Sup. cat. Tot. 31 mq – R.C. 75,25 €

C) POSTO MACCHINA, P.T.

Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 354 sub 2 – Cat. C/6 – cl. 2 – Sup. cat. Tot. 11 mq – R.C. 19,32 €

Il più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari sopra indicate e considerate nella loro interezza è stato quantificato in € 155.437,50

TEMPO PREVISTO PER LA VENDITA	2 anni
RENDIMENTO NETTO ATTESO	3.0%
COEFFICIENTE DI ANTICIPAZIONE	$1/(1+r)^n$ 0,942

$$VVF = € 155.437,50 \times 0,942 = € 146.422,12 \quad \text{approssimato a} \quad € 146.400,00$$

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del lotto 1 costituito dalla quota pari ad 1/1 della piena proprietà delle unità immobiliari censite nel comune di di Flero, Sez. Urbana NCT, Foglio 2 - mapp 170, sub 48, sub 35 – mapp. 354 sub. 2

€ 146.400,00

diconsi € centoquantaseimilaquattrocento/00

Data 16/10/2019



OMISSIS
OMISSIS

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 597/2018

Giudice dell'esecuzione:

Dott. OMISSIS

Promossa da: **OMISSIS**

Contro: **OMISSIS**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(ALLEGATO 03)





Fig. 03 – Fotografia satellitare

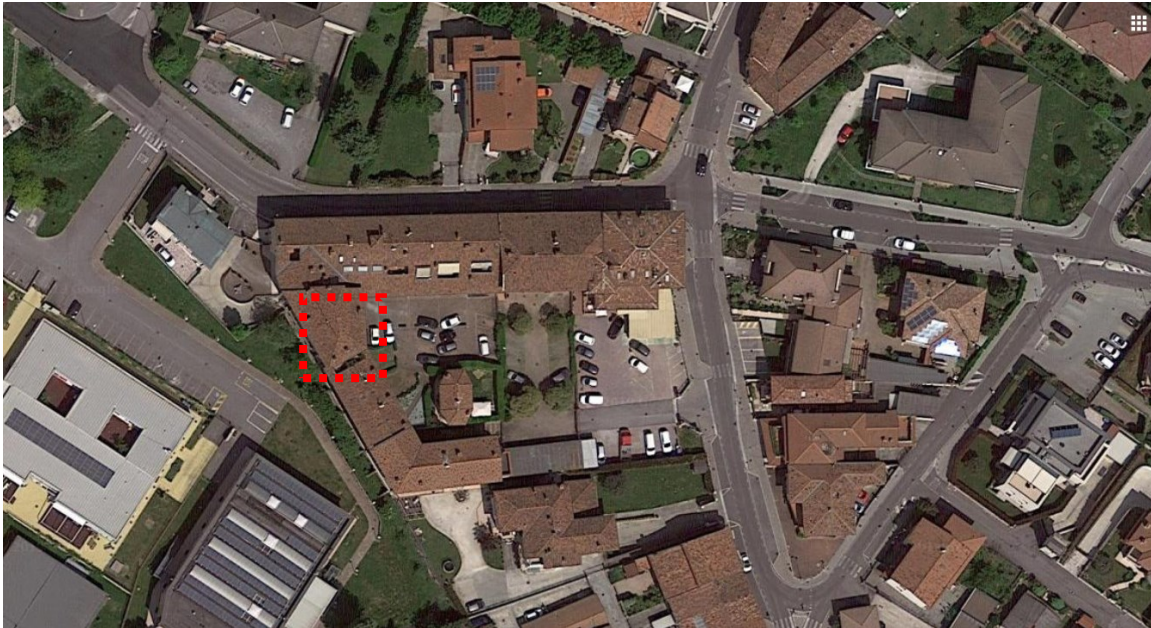


Fig. 04 – Fotografia satellitare





Fig. 05 – Facciata nord dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto della stima



Fig. 06 – Interno androne comune di ingresso





Fig. 07 – Interno corte comune con posti macchina privati



Fig. 08 – Pareti nord e ovest appartamento oggetto della stima





Fig. 09 – Parete ovest appartamento oggetto della stima P.Terra e Piano interrato



Fig. 10 – Parete ovest appartamento oggetto della stima P.Terra e Piano interrato





Fig. 11 – Porta ingresso e zona soggiorno-cucina



Fig. 12 – Zona soggiorno-cucina





Fig. 13 – Disbrigo verso la zona notte e scala accesso al piano interrato.



Fig. 14 – Camera singola



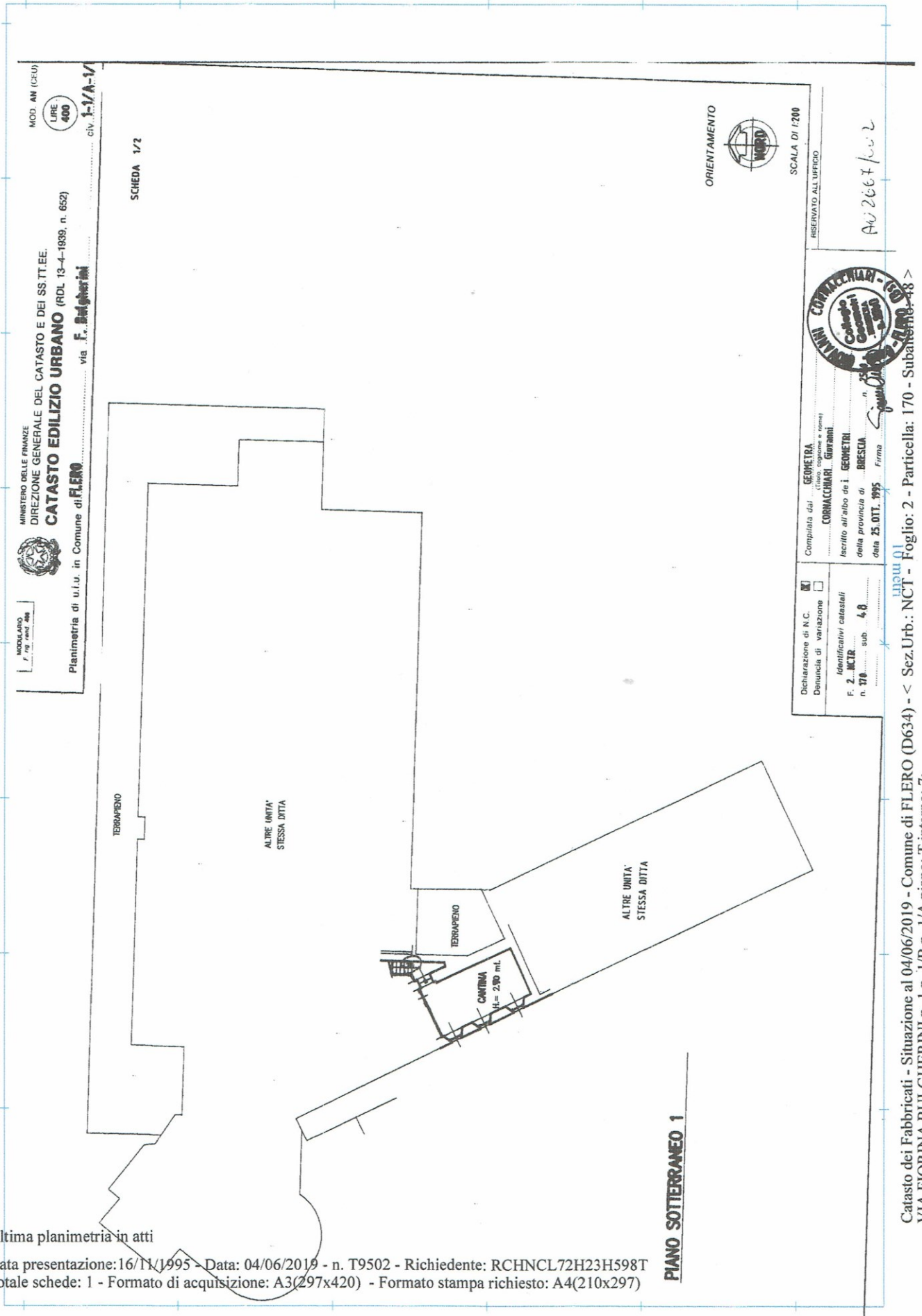


Fig. 15 – Bagno



Fig. 16 – Autorimessa piano interrato





MOD. AN (CELU)
LIRE 400
civ. 1-1/A-1/1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
via F. Bulgherini

MODULARIO
F. Fog. 1995-1998-1999

Planimetria di u.l.u. in Comune di **FIERO**

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200
RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal
GEMETRA
CORNACCIARI, GIORNANI
Iscritto all'albo de i. GEOMETRI
della provincia di BRESCIA
del 25.011.1995 Firma

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 2. ICR n. 30 sub. 4.8

CONCATENARI - CO
INTELLI - CO
CATASTO
CATASTO
CATASTO

Aut. 2007/10/2

Ultima planimetria in atti

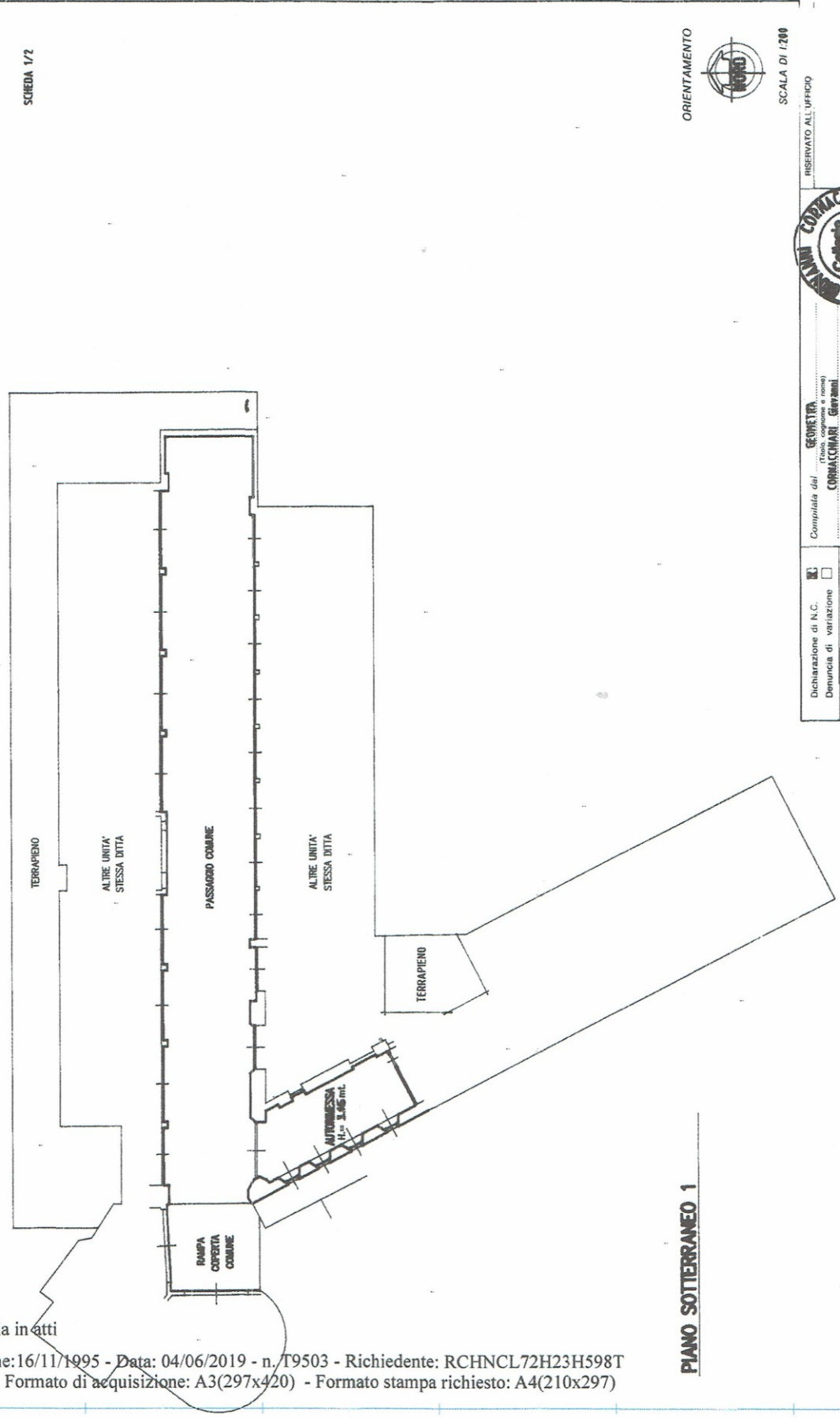
Data presentazione: 16/11/1995 - Data: 04/06/2019 - n. T9502 - Richiedente: RCHNCL72H23H598T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2019 - Comune di FIERO (D634) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 170 - Subalterno: 48 >
VIA FIORINA BULGHERINI n. 1 n. 1/B n. 1/A piano: T interno: 7;

ALLEGATO 05

MOD. AN (CEU)
LIRE 400
1/B
civ

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1938, n. 852)
via **F. Bulgherini**
Comune di **FLERO**
Pianimetria di u.i.u. in Comune di **FLERO**



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/200

RISERVATO ALL'UFFICIO

COMPILATA DAL
GEOMETRA
CORMACCHIANI GIOVANNI
iscritto all'albo del. GEOMETRI
della provincia di BRESCIA
data 25 OTT. 1995 Firma

Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 2. NCTR n. 170 sub. 35

170 sub. 35

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/11/1995 - Data: 04/06/2019 - n. T9503 - Richiedente: RCHNCL72H23H598T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2019 - Comune di FLERO (D634) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 2 - Particella: 170 - Subaltermo: 35 >
VIA FIORINA BULGHERINI n. 1/B piano: S1 interno: 21;

