

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 603/2021

Promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

con

gli avvocati [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice delegato:

Dott.ssa LA MALFA GIULIA

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dagli Avvocati

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]



Esperto incaricato

ARCHITETTO RAFFAELLA ANNOVAZZI

Con studio in Via Trento 84/A

Comune di Brescia

CF NNVRFL70R66B157X

Tel. 030/399169

Mail raffaella.annovazzi@zerolab.biz

Pec raffaella.annovazzi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 3999 e all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 3623

Timbro e firma _____

**Date**

Nomina dell'esperto	25 gennaio 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09 febbraio 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08 giugno 2022
Richiesta 1 proroga	07 giugno 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16 novembre 2022
Consegna perizia	31 agosto 2022

Identificazione dei lotti**LOTTO 1****Immobile n. 1**

Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento al piano primo con ingresso autonomo dal piano terra, costituito da tre locali, oltre a cucina, ingresso, disimpegno, ripostiglio wc e lavanderia e a piccolo balcone. Al piano sottotetto è presente un locale identificato come Bene Comune Non Censibile comune al sub. in oggetto di esecuzione ed altro sub. adiacente.

Ubicazione

Comune di Rovato Via XXV Aprile n. 42

Identificativi catastali

Catasto urbano NCT Foglio 8 Particella 110 sub. 4

Proprietà

1/1



LOTTO 2**Immobile n. 1**

Descrizione sintetica	Trattasi di autorimessa al piano terra con accesso carraio da cortile comune e pedonale da disimpegno di ingresso, con superficie catastale pari a 21 mq
Ubicazione	Comune di Rovato Via XXV Aprile n. 42
Identificativi catastali	Catasto urbano NCT Foglio 8 Particella 110 sub. 2
Proprietà	1/1 [REDACTED]

Quota di proprietà**piena proprietà****Divisibilità del lotto****SI****Più probabile valore in libero mercato****LOTTO 1****€ 113.287,50****LOTTO 2****€ 14.025,00****Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)****LOTTO 1****€ 96.500,00****LOTTO 2****€ 12.000,00****"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato con destinazione mista residenziale e commerciale; al piano terra è infatti presente un ristorante/bar, mentre al primo piano, oltre all'appartamento oggetto della presente perizia, è presente un altro appartamento. Al piano secondo si trova un solaio comune ad entrambe le unità residenziali accatastate come BCNC (bene comune non censibile). Sempre al piano terra si trova il garage oggetto di perizia. La palazzina si sviluppa su due piani fuori terra oltre a sottotetto, sulla strada provinciale ma circondata da ampio cortile utilizzato come parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione al piano terra. Il bene, così come il complesso residenziale in cui si trova, è in discrete condizioni di manutenzione. Il piano primo è stato realizzato nel 1962 a seguito di ampliamento e soprizzo di fabbricato preesistente con Licenza di Costruzione n. 887 del 5/01/1962. Successivi interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria hanno identificato l'immobile nella sua connotazione attuale. L'immobile è dotato di certificato di abitabilità con decorrenza dal 28/12/1962 n. 49/1962.

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva alla data della stima una situazione di presunta normalizzazione del ciclo immobiliare, anche se la ancora presente recessione ne limita la commerciabilità nel breve periodo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	vedi pagina 21
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/01/1985 - Registro Particolare 132 Registro Generale 189
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/1985 - Registro Particolare 12456 Registro Generale 17476
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/11/2011 - Registro Particolare 29323 Registro Generale 46843 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67750/17709 del 11/11/2011
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in ROVATO(BS)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2013 - Registro Particolare 28610 Registro Generale 41504
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70487/19540 del 04/12/2013
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in ROVATO(BS)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2014 - Registro Particolare 6559 Registro Generale 37836
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71646/20342 del 24/11/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROVATO(BS)
SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2018 - Registro Particolare 31470 Registro Generale 49546
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 77254/23964 del 05/11/2018
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in ROVATO(BS)
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 22132 del 07/07/2021
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2019 - Registro Particolare 25904 Registro Generale 41038
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8188 del 19/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROVATO(BS)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2021 - Registro Particolare 37402 Registro Generale 56087
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7070 del 06/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROVATO(BS)
- 9 TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/02/2022 - Registro Particolare 3821 Registro Generale 5657
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71646/20342 del 24/11/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in ROVATO(BS)
10. ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2022 - Registro Particolare 1800 Registro Generale 9374



**Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5111/2222 del 04/03/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Immobili siti in ROVATO(BS)**

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	14
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
4.2	Rispondenza catastale	17
4.3	Verifica della titolarità	19
4.4	Stima quota canone affitto a carico degli immobili oggetto di pignoramento	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	21
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	21
7.	Analisi estimativa.....	21
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	24
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	25
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	26
11.	Bibliografia.....	27

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il sottoscritto procedeva al ritiro dei documenti di causa con estrazione di copia presso il fascicolo informatico ed il Tribunale di Brescia in data 09 febbraio 2022 ed al successivo controllo della completezza dei documenti di cui all'art 567. Tramite il custode giudiziario nominato, Notaio Francesco Ambrosini, alla presenza di un suo collaboratore, in data 04 marzo 2022 alle ore 17,30 veniva effettuato l'accesso interno ed esterno all'immobile; si procedeva quindi a rilevare la consistenza degli immobili oggetto della presente esecuzione e a scattarne fotografie interne ed esterne delle quali si allega estratto.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in presenza di Contratto di Locazione Commerciale regolarmente registrato, dotato di arredamento in discreto stato di conservazione e ben tenuto, così come il garage.

Venivano esperite le dovute indagini presso i competenti uffici, in particolare:

- Reperimento atti di provenienza presso l'archivio Notarile di Brescia e presso le sedi dei Notai stessi;
- Comune di Rovato;
- Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, e Agenzia del Territorio;

uffici presso i quali il sottoscritto aggiornava le visure ipotecarie-catastali degli immobili, verificava l'esistenza di autorizzazioni edilizie sui medesimi e attività in corso e reperiva certificati.



Si allega alla presente la documentazione rinvenuta.

2. Inquadramento dell'immobile

Le unità immobiliari in esame sono ubicate nel comune di Rovato (BS) in Via XXV Aprile n.42. Trattasi di appartamento posto al piano primo costituito da costituito da tre locali, oltre a cucina, ingresso, disimpegno, ripostiglio wc e lavanderia e a piccolo balcone. Le parti comuni e i BCNC (beni comuni non censibili) sono indicati nell'elaborato planimetrico.

Al piano terra è posta l'autorimessa.

Da richiesta di accesso atti e successivo accesso ai documenti in data 09/06/2022, si rileva che le unità immobiliari in oggetto sono state autorizzate a seguito di numerose licenze e concessioni edilizie, riguardanti anche porzioni non oggetto della presente esecuzione:

- Licenza edilizia n. 887 del 05/01/1962
- Certificato di Abitabilità in data 24/12/1962
- Concessione edilizia n. 181 del 13/10/1983
- Opere interne prot. 8867 del 3/09/1993
- DIA prot. 14688 del 17/07/2000
- DIA prot. 12652 del 14/06/2001 (variante)

Gli immobili sono pressochè conformi.

Catastralmente l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, è identificata al Fg. NCT/8 mapp. 110 sub. 4, mentre l'autorimessa è identificata al Fg. NCT/8 mapp. 110 sub. 2.

Si riporta estratto mappa con l'indicazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione

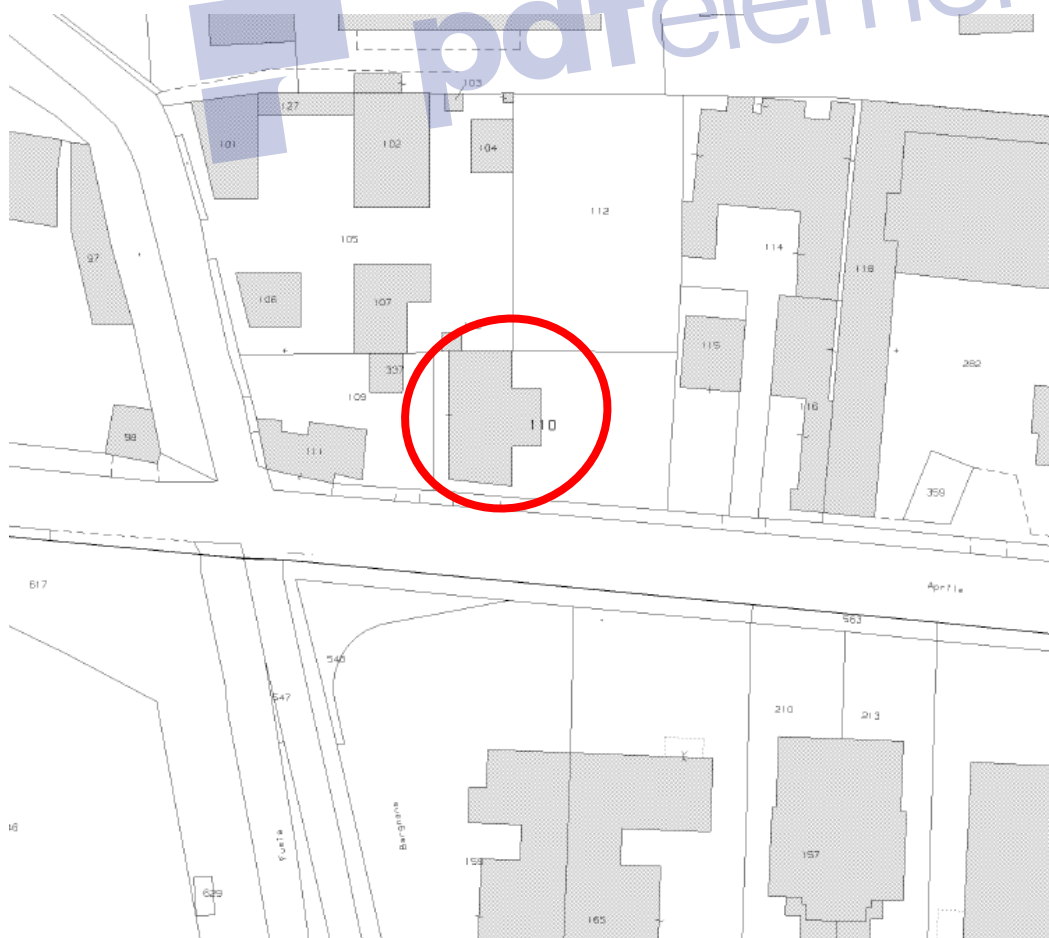


Figura 1 Estratto mappa Fg. 8 ROVATO

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Rovato
- Via XXV Aprile
- Civico 42
- Zona Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato a destinazione mista; al piano terreno è presente un ristorante (non oggetto di perizia) mentre al piano primo sono presenti due unità immobiliari di cui una sola, quella a nord, è oggetto di perizia. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra oltre a sottotetto BCNC, direttamente sulla S.P. 11, Via XXV Aprile. Il paese di Rovato, comune di circa 19.000 abitanti dista 25 km da Brescia.

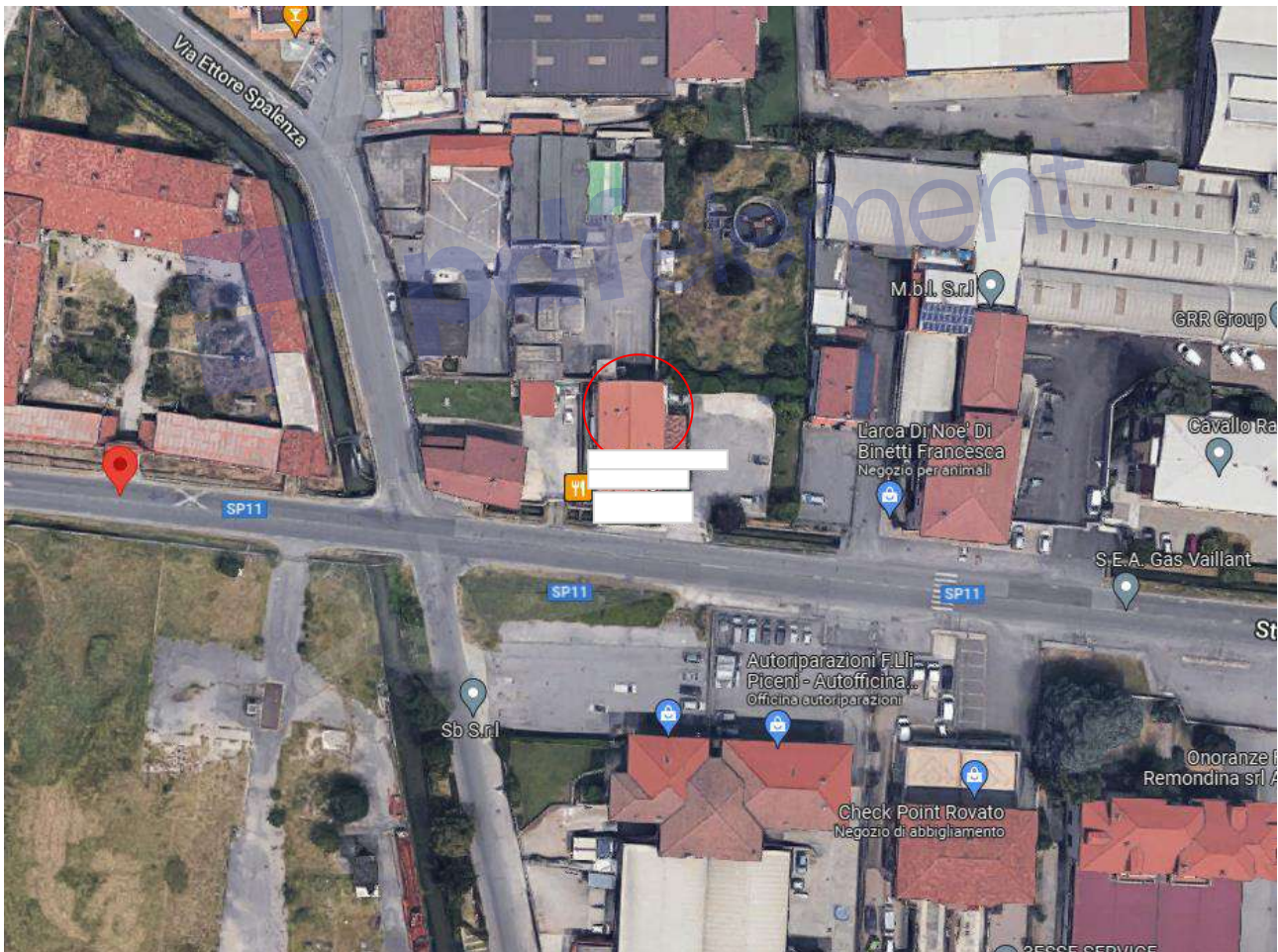


Figura 3 estratto da www.google.it

- Destinazione urbanistica degli immobili

Fg NTC/8 Mapp 110 sub.4-2

- Gli immobili rientrano nella zona perimetrata come "D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e trasformazione"



- Tipologia immobiliare	Appartamento al piano primo e autorimessa a piano terra						
- Tipologia edilizia dei fabbricati	Complesso a destinazione mista residenziale e commerciale di due piani fuori terra						
- Caratteristiche generali dell'immobile							
- Struttura in elevazione :	muratura portante						
- Solai :	struttura in latero-cemento						
- Copertura :	struttura in latero-cemento						
- Murature perimetrali :	laterizio						
- Coibentazioni/Isolamenti :	non rilevati						
- Infissi esterni :	legno con doppio vetro						
- Infissi interni :	porte in legno cieche tamburate lisce						
- Pavimenti :	pavimenti interni in ceramica						
- Rivestimenti :	rivestimenti bagno e cucina ceramica						
- Impianto riscaldamento :	Caldaia a metano in cucina per riscaldamento e ACS, con radiatori in ghisa						
- Impianto sanitario :	presente						
- Impianto gas :	presente						
- Impianto elettrico :	presente						
- N. totale piani fuori terra :	uno						
- N. totale piani interrati :	zero						
- Dimensione	<table border="0"> <tr> <td>lorda appartamento</td> <td>117,50 mq</td> </tr> <tr> <td>balcone</td> <td>5,00 mq</td> </tr> <tr> <td>autorimessa</td> <td>25,50 mq</td> </tr> </table>	lorda appartamento	117,50 mq	balcone	5,00 mq	autorimessa	25,50 mq
lorda appartamento	117,50 mq						
balcone	5,00 mq						
autorimessa	25,50 mq						
- Caratteri domanda e offerta	ipotetico acquirente – privato venditore – privato / esecuzione immobiliare						
- Forma di mercato	asta immobiliare per esecuzione						
- Fase del mercato immobiliare	Fase di stasi del mercato, con modesta richiesta e notevole offerta						

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala esclusivo, da cortile comune con tutte le altre unità immobiliari.

L'appartamento è suddiviso in corridoio di ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto, bagno e lavanderia con antibagno; al piano superiore è presente un sottotetto, identificato come Bene Comune Non Censibile, comune ai sub. 3 e 4.

L'autorimessa ha accesso carraio dal cortile comune e accesso pedonale dal vano scala di ingresso esclusivo del sub. 4.



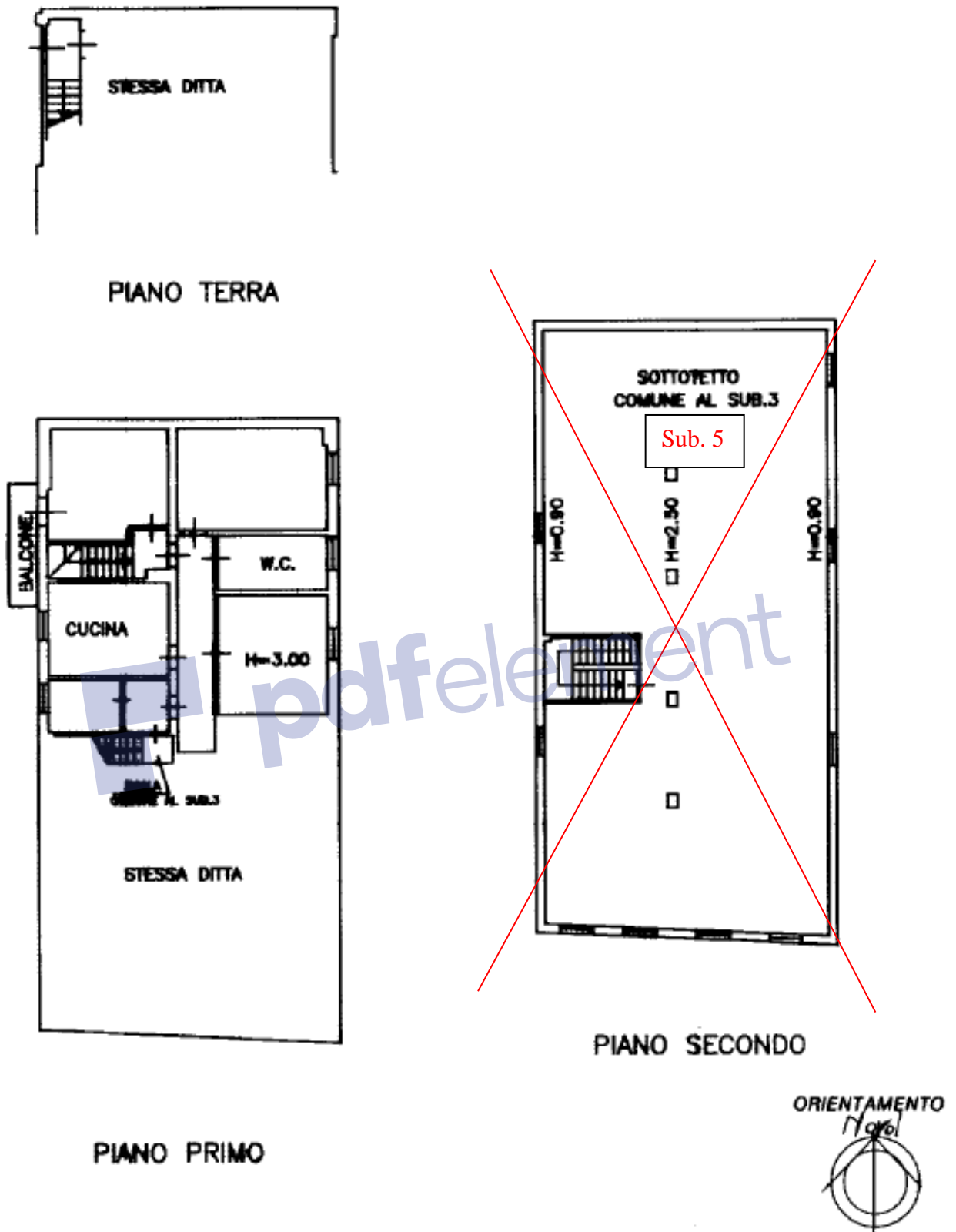


Figura 4 Planimetria catastale sub. 4 – LOTTO 1

La planimetria relativa al sub. 4 rappresenta anche il sub. 5 (sottotetto) che è identificato come BCNC ai sub. 3-4



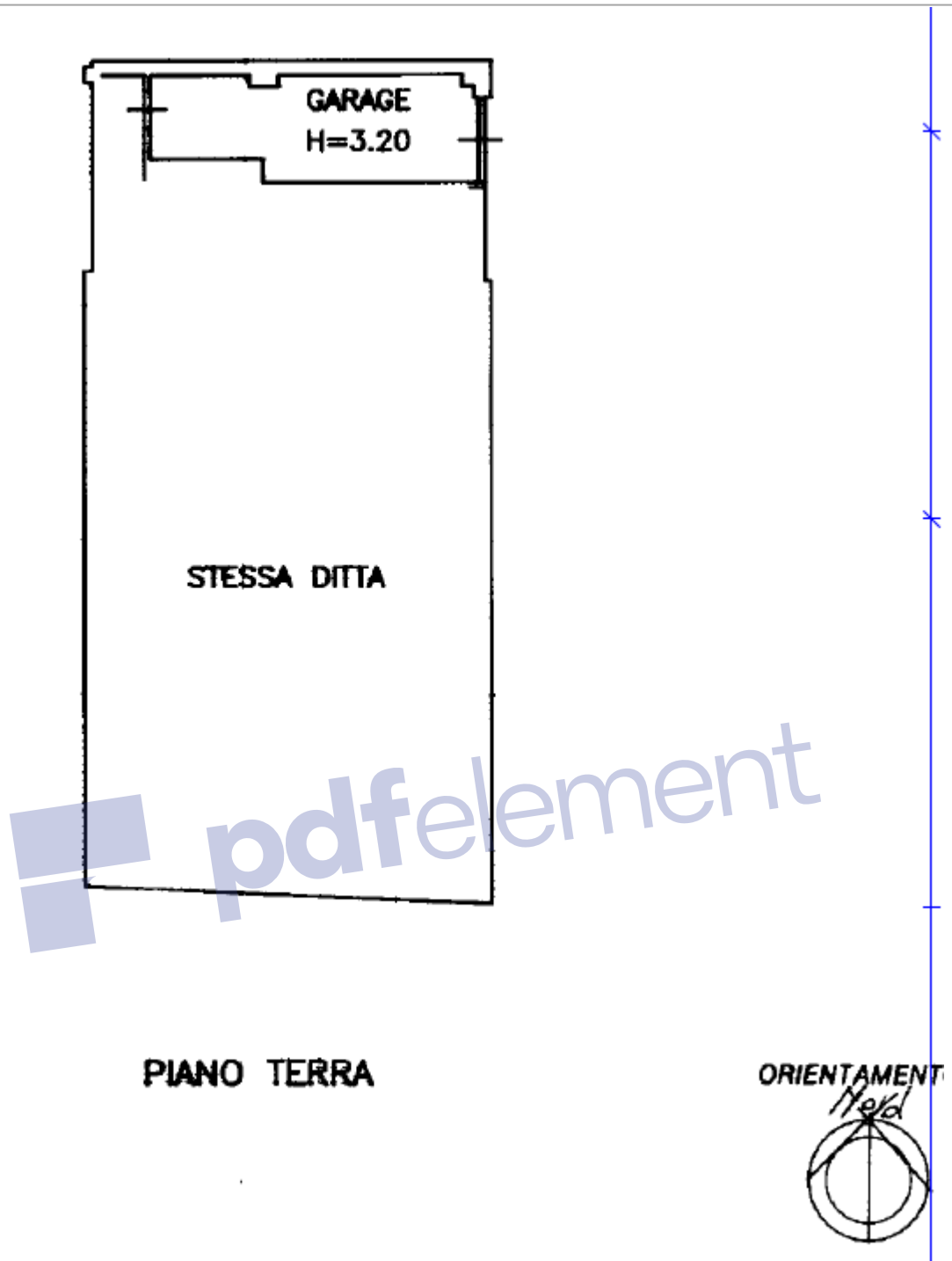
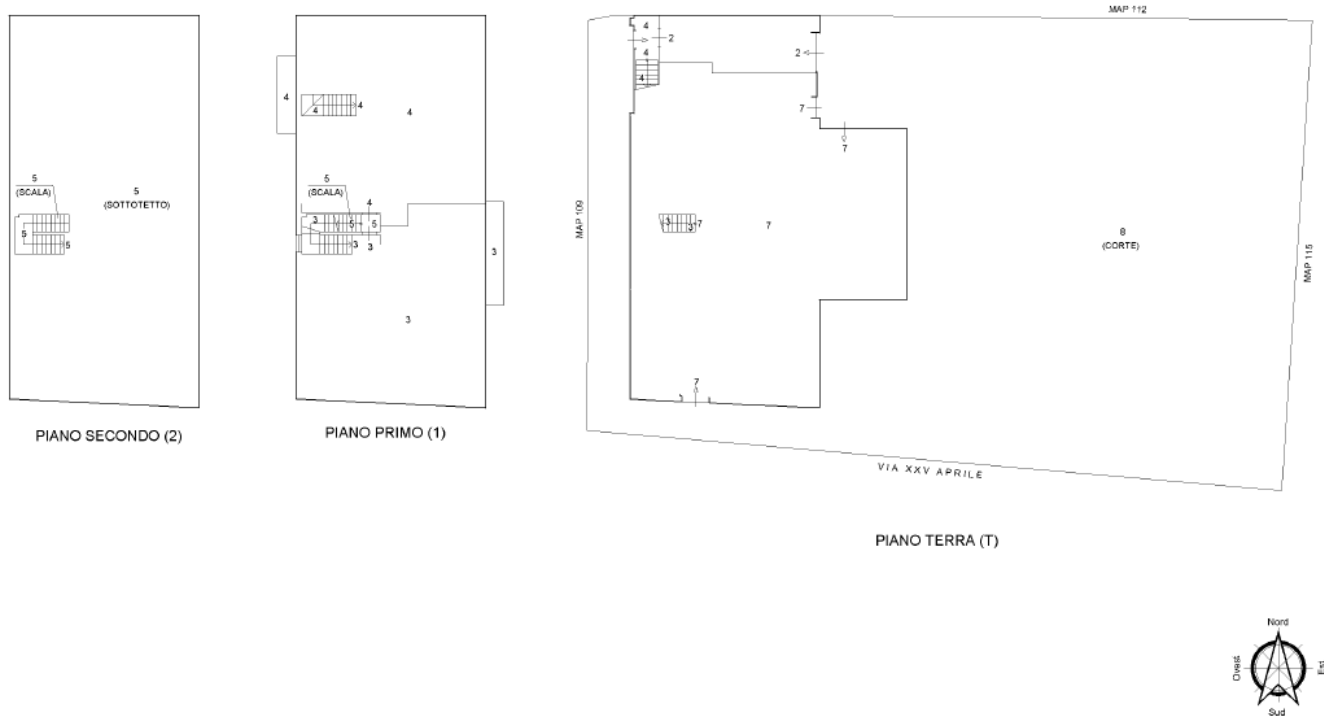


Figura 5 Planimetria catastale sub. 2 – LOTTO 2





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ROVATO	Sezione NCT	Foglio 8	Particella 110	Tipo mappale 105995	del: 23/05/2014	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	via xxv aprile	42	T			AUTORIMESSA
3	via xxv aprile	42	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	via xxv aprile	42	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	via xxv aprile	42	2			BENE NON CENSIBILE (SOTTOTETTO E SCALA) COMUNE AI SUB 3-4
6						SOPPRESSO
7	via xxv aprile	42	T			NEGOZIO
8	via xxv aprile	42	T			BENE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB 2-3-4-7

Figura 6 Elaborato planimetrico PROT. BS0308307 del 26/11/2014

Identificazione Catastale

- Comune Censuario Rovato (Codice H598)
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Catasto Fabbricati - Sezione **NCT**
- Foglio **8**



- Particella 110 sub. 4
A/3 - Classe 3 - 5,5 vani - rendita 255,65 euro - LOTTO 1
- Particella 110 sub. 2
C/6 - Classe 3 - 21 mq - rendita 39,04 euro - LOTTO 2

- Confini
- N cortile altra proprietà
 - S appartamento confinante
 - E cortile comune
 - O cortile comune

Consistenza



- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 04 marzo 2022

- Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)
- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici

Superficie principale		m ² 117,50	
Superficie secondarie			
Destinazione		Superficie	Indice mercantile
X balcone		m ² 5,00	35%
Superficie commerciale	LOTTO 1	m² 119,25	
Autorimessa		m ² 25,50	
Superficie commerciale	LOTTO 2	m² 25,50	

Caratteristiche qualitative fabbricato

- Livello di piano terra-primo
- Ascensore Presente
 Assente



- N. servizi nr. 01 bagno composto da
 1 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
- Riscaldamento Presente
 Assente
- Alimentazione
 metano
 gpl
 olio combustibile
 elettrico
 pompa di calore
 biocombustibili
- Tipo impianto:
 radiatori in ghisa
 pannelli radianti a pavimento
 aria
 altro
- Condizionamento Presente
 Assente
 Totale in ogni singolo vano
 Parziale
- Ventilazione Meccanica Controllata Presente
 Assente
 Totale in ogni singolo vano
 Parziale
- Solare termico Presente
 Assente
- Elettrico Presente
 Assente
- Idraulico Presente
 Assente
- Antifurto Presente
 Assente
- Solare fotovoltaico Presente
 Assente
- Manutenzione fabbricato Minimo
 Medio



Massimo

- Classe energetica A+
 A
 B 39.73 KWh/m²a APE emesso il 16/07/2015
 C
 D
 E
 F
 G
 Non desumibile APE non reperito oppure scaduto
 Immobile esente da APE
- Esposizione prevalente dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Luminosità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Panoramicità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile Minimo
 Medio
 Massimo

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato anteriore 01/09/1967
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- Licenze e Concessioni Edilizie
 - Autorizzazione all'Abitabilità

- Autorizzazione all'abitabilità Presente
 Non reperito

- Indicare la documentazione visionata Licenza edilizia n. 887 del 05/01/1962



Certificato di Abitabilità in data 24/12/1962
 Concessione edilizia n. 181 del 13/10/1983
 Opere interne prot. 12107-12138/1992
 Opere interne prot. 8867 del 3/09/1993
 Concessione Edilizia 179 del 08/09/1993
 Certificato di Agibilità in data 16/09/1993
 DIA prot. 14688 del 17/07/2000
 DIA prot. 12652 del 14/06/2001 (variante)
 DIA prot. 16717 del 06/08/2001

- Fonte documentazione visionata Comune di Rovato
 - Data verifica urbanistica 09/06/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT Vigente
 Adottato
- Convenzione Urbanistica No
 Si
- Cessioni diritti edificatori No
 Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No
 Si
- Vincoli ambientali No
 Si
- Vincoli paesaggistici No
 Si
- Centro Storico No
 Si



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 3999, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale di Rovato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

**Note**

La verifica della rispondenza urbanistica è limitata al controllo della corrispondenza tra quanto autorizzato nei titoli depositati presso il Comune e resi disponibili all'esperto valutatore e quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo a livello metrico e dimensionale.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa come segue:

Sezione Urbana NCT Foglio 8 particella 110 sub. 2-4

categoria A/3 abitazioni di tipo civile classe 3 consistenza 5,5 vani Rendita € 255,65

categoria C/6 autorimesse classe 3 consistenza 21 mq Rendita € 39,04

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - Documentazione visionata | <input type="checkbox"/> Direttamente presso Agenzia Territorio
<input checked="" type="checkbox"/> Da siti web |
| - Elenco documentazione visionata | <input checked="" type="checkbox"/> Visure storiche catasto fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Schede catastali
<input checked="" type="checkbox"/> Elenco immobili
<input checked="" type="checkbox"/> Estratto mappa |
| - Data verifica catastale | 04 marzo 2022 |

Rilievo della consistenza catastale

- | | |
|----------------------|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco
<input type="checkbox"/> Desunto graficamente da:
<input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| Data del sopralluogo | 04 marzo 2022 |



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Raffaella Annovazzi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Brescia al nr. 3999, 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 NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Si rileva una errata rappresentazione della planimetria catastale relativa al sub. 4, LOTTO 1, che riporta anche il piano sottotetto, identificato con subalterno proprio (sub. 5) come BCNC (bene comune non censibile) comune ai sub. 3 e 4

**Note**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione reperita presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio Servizi Catastali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Denuncia di successione in morte di ██████████ in data 22/05/1984
- Ufficio Registro; sede: Chiari (BS)
- Data atto : 04/01/1985
- Estremi Trascrizione: Brescia il 04/01/1985 ai n.ri. 189/132

- Tipo di atto : Accettazione Tacita di Eredità
- Notaio : ██████████ sede: Rovato (BS)
- Data atto : 24/11/2014
- Repertorio : 71646
- Raccolta : 20342
- Estremi Trascrizione: Brescia il 14/02/2022 ai n.ri. 5657/3821

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : ██████████ sede: Rovato (BS)
- Data atto : 02/09/1985
- Repertorio : 34378
- Raccolta : 13539
- Estremi Registrazione: Chiari il 11/09/1985 al n. 754 vol. XIII
- Estremi Trascrizione: Brescia il 17/09/1985 ai n.ri. 17476/12456

- Tipo di atto : Atto di Permuta
- Notaio : ██████████ sede: Rovato (BS)
- Data atto : 11/11/2011
- Repertorio : 67750
- Raccolta : 17709
- Estremi Registrazione: Chiari il 15/11/2011 al n. 3834 Serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia il 16/11/2011 ai n.ri. 46843/29323

- Tipo di atto : Denuncia di successione in morte di ██████████ in data 04/05/1999
- Riunione di usufrutto
- Voltura n. 376376.1/2002

- Quota di proprietà : ██████████
 - Intera [1/1]
 - Parte: indicare la quota []

- Usufrutto
 - No
 - Si a favore di :

- Nuda proprietà
 - No
 - Si se Si indicare il nominativo :

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero



X Occupato	X Tipo di contratto	Locazione ad uso commerciale
	X €/anno	13.200,00
	X Rata	1.100,00 € mensile
	X Durata in anni	ultranovennale
	X Scadenza contratto	01/02/2034
	X Estremi registrazione	13/11/2018

Si rileva l'esistenza di un contratto di locazione ad uso commerciale che interessa gli immobili oggetto di pignoramento; nello specifico:

- Contratto di locazione ad uso commerciale tra [REDACTED] e la [REDACTED] con durata di anni 15 dal 01/02/2019 al 01/02/2034
- Notaio : [REDACTED] sede: Rovato (BS)
- Data atto : 05/11/2018
- Repertorio : 77254
- Raccolta : 23964
- Estremi Registrazione: Agenzia Entrate BS2 il 13/11/2018 al n. 48300 Serie 1T
- Estremi Trascrizione: Brescia il 13/11/2018 ai n.ri. 49546/31470

Il contratto di cui sopra è stato registrato in data antecedente al primo verbale di pignoramento degli immobili.

- In data 30/06/2021 il sopracitato contratto viene ceduto alla [REDACTED]
- Contratto di cessione di contratto di locazione ad uso commerciale tra la [REDACTED] e la [REDACTED] a decorrere dal 30/06/2021 al 01/02/2034
 - Notaio : [REDACTED] sede: Rovato (BS)
 - Data atto : 30/06/2021
 - Repertorio : 80864
 - Raccolta : 26341
 - Estremi Registrazione: Agenzia Entrate BS il 07/07/2021 al n. 36872 Serie 1T
 - Estremi Trascrizione: Brescia il 07/07/2021 ai n.ri. 33069/22132

Il contratto di cui sopra è stato registrato in data successiva al primo verbale di pignoramento degli immobili, e antecedente al secondo verbale di pignoramento degli immobili.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

4.4 Stima quota canone a carico degli immobili oggetto di pignoramento

A seguito di istanza del custode, depositata in data 27/05/2022, e successiva richiesta del Giudice dott.ssa Giulia La Malfa in data 20/06/2022, si procede alla stima della quota del canone da imputarsi agli immobili oggetto di pignoramento e la quota estranea.

Base di calcolo per la stima dell'importo del canone è il contratto locazione ad uso commerciale tra [REDACTED] e la [REDACTED] con durata di anni 15 dal 01/02/2019 al 01/02/2034 redatto in data 05/11/2018 – Notaio [REDACTED] rep. 77254/23964 registrato a BS2 il 13/11/2018 n. 48300 Serie 1T.

Il canone di locazione pattuito è pari a 1.100,00 € (millecento/00) mensili e riguarda Fg NCT/8

- mapp. 110 sub. 2 Cat. C/6 - oggetto di pignoramento
- mapp. 110 sub. 3 Cat. A/3 – NON oggetto di pignoramento
- mapp. 110 sub. 4 Cat. A/3 – oggetto di pignoramento
- mapp. 110 sub. 7 Cat. C/1 – NON oggetto di pignoramento



La ripartizione proporzionale dell'importo viene eseguita sul valore pesato degli immobili, utilizzando come parametro la rendita catastale, così come da tabella sottostante

mappale	sub	categoria catastale	destinazione	rendita catastale euro	importo canone mensile euro	OGGETTO DI PIGNORAMENTO
					1.100,00	SI/NO
110	2	C/6	garage	39,04	17,24	SI
110	3	A/3	appartamento	232,41	102,66	NO
110	4	A/3	appartamento	255,65	112,92	SI
110	7	C/1	ristorante	1.963,26	867,18	NO
				2.490,36	1.100,00	

La quota del canone di affitto mensile da imputarsi agli immobili oggetto di pignoramento è quindi

Mapp. 110 sub. 2 17,24 €

Mapp. 110 sub. 4 112,92 €

TOTALE 130,16 € mensili

Di conseguenza, la quota estranea è pari a 969,84 € mensili

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

Contratto di locazione ad uso commerciale registrato in data antecedente al pignoramento, così come esplicitato al paragrafo precedente.

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

Sul cespite oggetto di stima sono stati rinvenuti formalità e vincoli che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

*TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2019 - Registro Particolare 25904 Registro Generale 41038
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 8188 del
19/07/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2021 - Registro Particolare 37402 Registro Generale 56087
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7070 del
06/10/2021- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2022 - Registro Particolare 1800 Registro Generale 9374
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5111/2222 del 04/03/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO*

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni



valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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

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

Basi del valore

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

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

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

Nella determinazione del più probabile valore in libero mercato, si deve tenere conto anche del deprezzamento economico dovuto alla presenza di un contratto di affitto regolarmente registrato e quindi della condizione di immobile “occupato”.

Condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.



La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del Perito.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

X Metodo del confronto

X MCA con nr. 3 comparabili o similari

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

 pdfelement



8. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili:

Immobile 1 – LOTTO 1

Comune di ROVATO al Foglio NCT/ 8 Mappale 110 sub. 4

cat. A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita € 255,65

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 113.287,50** (diconsi Euro centotredicimiladuecentoottantasette/50) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 96.500,00** (diconsi Euro novantaseimilacinquecento/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

Immobile 1 – LOTTO 2

Comune di ROVATO al Foglio NCT/8 Mappale 110 sub. 2

cat. C/6, Classe 3, consistenza 21 mq e rendita € 39,04

Il più probabile **valore della quota di 1/1** viene di fatto quantificato in **€ 14.025,00** (diconsi Euro quattordicimilazeroventicinque/00) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore della quota di 1/1 in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 12.000,00** (diconsi Euro dodicimila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Raffaella Annovazzi

Iscritto all'Albo dei Geometri di: Brescia al n. 3999

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 ne 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 _____



Geom. Raffaella Annovazzi

Data rapporto valutazione: 31/08/2022

10. Elenco della documentazione allegata

- I** - Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
- II** - Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
- III** - Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
- IV** – Relazione Notarile Dottor ██████████ in data 26/11/2021
- V** - Atti di Provenienza
- VI** - Ispezioni Catastali
 - Estratto mappa catastale
 - Visure storiche catastali
 - Schede catastali (planimetrie)
- VII** - Ispezioni ipotecarie
- VIII** - Estratto PGT
- IX** – Titoli autorizzativi e Autorizzazione all'abitabilità
- X** – Contratti di affitto
- XI** – Verbali di accesso immobile
- XII** – Certificati di Residenza e Convivenza



11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

