

# TRIBUNALE DI BRESCIA

**Esecuzione Immobiliare n. 333/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Gianluigi CANALI**

**Anagrafica**

Creditore procedente: **INTRUM ITALY S.p.A.**  
con sede legale in Milano Via Bastioni di Porta Nuova 19  
mandataria di  
**PENELOPE SPV s.r.l.**  
(c.f. 04934510266)  
con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri 1

Rappresentato dall'Avvocato **Carmela Nicosia**  
Via Vittorio Emanuele II 31 - 25121 Brescia

Esecutati: *< OMISSIS > (CF < OMISSIS >)*  
*< OMISSIS > (CF < OMISSIS >)*  
residenti a: *< OMISSIS >*

Esperto incaricato: **Dott. Ing. Lucio Baldan**  
nato a Venezia il 4/7/1946, residente in Brescia Via Cipro 118,  
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879  
e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 264/95

---

**Date**

Nomina dell'esperto	<b>7 agosto 2023</b>
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	<b>6 settembre 2023</b>
Presentazione istanza di proroga	<b>19 febbraio 2024</b>
Data della consegna del rapporto di valutazione	<b>16 aprile 2024</b>
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	---

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 1**

**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile, in condominio formato da villette a schiera. ai piani interrato, terreno e primo con tetto mansardato; all'appartamento si accede dalla corte comune di distribuzione alle varie unità immobiliari costituenti il Condominio denominato Residence Brede Alte; locali a piano terreno sono: ingresso, soggiorno - pranzo, cucina abitabile, scala interna di comunicazione col piano interrato e il primo piano, piccolo portico anteriore, balcone in cucina; locali al primo piano sono: tre camere da letto servite da due disimpegni, due bagni, una terrazza scoperta, un balcone in lato ovest.

**Ubicazione:**

Comune di Capriolo (BS) Via Michelangelo 4.

**Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Capriolo (codice B711) - Sezione Urbana NCT - Foglio 21 - Particella 179 - Sub. 20 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 9 vani - Superficie catastale totale 202 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 181 m<sup>2</sup> - Rendita 627,50 €.

**Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di abitazione per 1/1.

**Diritto di proprietà:**

Unità immobiliare 1: Proprietà per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato; proprietà per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato; diritto di abitazione per 1/1 a < OMISSIS > come sopra indicata e identificata.

**Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 1 è costituito da una sola unità immobiliare; l'intera proprietà risulta funzionale e utilizzabile se mantenuta integra, quindi non se ne consiglia il frazionamento.

**Più probabile valore in libero mercato intero immobile:**

**290.212,00 €** (diconsi **Euro duecentonovantamiladuecentododici/00**)

**Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta) intero immobile:**

**245.564,00 €** (diconsi **Euro duecentoquarantacinquemilacinquecentosessantaquattro/00**)

**"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 1 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato; un elemento a sfavore è costituito dal fatto che essa risulta assoggettata a diritto di abitazione 1/1 a persona diversa dagli esecutati, che la usa e la occupa in proprio. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 1; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

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

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 28
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

**Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

---

## LOTTO NR. 2

### **Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Box autorimessa a piano terreno.

### **Ubicazione:**

Comune di Capriolo (BS) Via Michelangelo 4.

### **Identificativi catastali:**

Unità immobiliare 1: Comune di Capriolo (codice B711) - Sezione Urbana NCT - Foglio 21 - Particella 179 - Sub. 42 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 30 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 30 m<sup>2</sup> - Rendita 66,62 €.

### **Quota di proprietà:**

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di abitazione per 1/1.

### **Diritto di proprietà:**

Unità immobiliare 1: Proprietà per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato; proprietà per 1/2 a < OMISSIS > come sopra indicato e identificato; diritto di abitazione per 1/1 a < OMISSIS > come sopra indicata e identificata.

### **Divisibilità dell'immobile:**

Il Lotto 2 è costituito da un'autorimessa che non è divisibile; essa potrebbe essere posta in vendita separatamente e autonomamente, ma la sua conformazione e dipendenza logistica rispetto all'unità immobiliare del Lotto 1, di cui costituisce accessorio, ne sconsiglia la vendita separata.

### **Più probabile valore in libero mercato :**

**27.392,00 €** (diconsi **Euro ventisettemilatrecentonovantadue/00**)

### **Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta):**

**23.968,00 €** (diconsi **Euro ventitremilanovecentosessantotto/00**)

### **"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile**

La commerciabilità del Lotto 2 è giudicata normale dal punto di vista del valore di mercato; un elemento a sfavore è costituito dal fatto che essa risulta assoggettata a diritto di abitazione 1/1 a persona diversa dagli esecutati, che la usa e la occupa in proprio. La stima, per la determinazione del prezzo unitario e del valore di mercato più probabili in entrambi i casi (libero mercato e condizioni di vendita forzata), ha comunque tenuto in debito conto la sussistenza di tutti gli aspetti positivi e negativi che sono stati individuati per l'unità immobiliare del Lotto 2; quindi gli importi determinati non dovrebbero di per sé costituire impedimento alla commerciabilità del bene.

**Audit documentale e Due Diligence**

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

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 29
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

## **Indice**

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	18
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	21
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	21
4.2	Rispondenza catastale.....	24
4.3	Verifica della titolarità.....	26
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	28
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	28
7.	Analisi estimativa.....	29
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	32
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	33
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	34
11.	Bibliografia.....	35

## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini**

*Sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.*

06/09/2023 Udienza per conferimento incarico e giuramento in modalità telematica presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

Acquisizione degli atti di causa in modalità telematica tramite consultazione del fascicolo di causa presso la cancelleria E.I. del Tribunale di Brescia.

22/09/2023 Sopralluogo a Capriolo in Via Michelangelo 4 per accesso agli immobili oggetto dell'Esecuzione immobiliare, alla presenza del Custode Giudiziario nominato Dott. Vaifro Calvetti.

19/02/2024 Istanza di proroga al 30/04/2024 del termine di deposito del rapporto di valutazione; proroga concessa il 26/02/2024.

Ricerche edilizie e urbanistiche, catastali, notarili, e immobiliari per il reperimento delle informazioni e dei documenti necessari alla redazione della stima e alla stesura del Rapporto di valutazione.

Studio atti di causa.

06/03/2024 Rinvio Udienza al 12/06/2024

Elaborazione concettuale della perizia estimativa e sua redazione materiale.

## **2. Inquadramento dell'immobile**

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione :**

- Provincia                      BRESCIA
- Comune                        CAPRIOLO
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza                    VIA MICHELANGELO
- Civico n.                      4

#### **Zona:**

Residenziale centrale.



## Mappa geografica:



### □ Destinazione urbanistica dell'immobile:

- Lotto 1** Catasto Fabbricati: unità immobiliare residenziale  
**Lotto 2** Catasto Fabbricati: unità immobiliare ad uso autorimessa

### □ Tipologia immobiliare:

Unità immobiliari residenziali ad uso civile abitazione con pertinenze e accessori (autorimesse, cantine, ecc.).

### □ Tipologia edilizia dei fabbricati:

#### **LOTTO NR. 1**

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile

#### **LOTTO NR. 2**

Unità immobiliare 1: Autorimessa pertinenziale.



**Tipologia edilizia unità immobiliari:**

Lotto 1: Abitazioni di tipo civile e pertinenze.  
Lotto 2: Autorimessa privata.

**Caratteristiche generali degli immobili:**

Lotto 1: È costituito da un appartamento di civile abitazione di tipo civile in condominio formato da villette a schiera, ai piani interrato, terreno e primo con tetto mansardato; all'appartamento si accede dalla corte comune di distribuzione alle varie unità immobiliari costituenti il Condominio denominato Residence Brede Alte; locali a piano terreno sono: ingresso, soggiorno - pranzo, cucina abitabile, scala interna di comunicazione col piano interrato e il primo piano, piccolo portico anteriore, balcone in cucina; locali al primo piano sono: tre camere da letto servite da due disimpegni, due bagni, una terrazza scoperta, un balcone in lato ovest.

Lotto 2: È costituito da un box autorimessa a piano terreno.

**Dimensione:**

Lotto 1:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> <b>223,24</b>
	Superficie commerciale appartamento	m <sup>2</sup> <b>223,24</b>
Lotto 2:	Superficie commerciale di proprietà	m <sup>2</sup> <b>34,24</b>
	Superficie commerciale box autorimessa	m <sup>2</sup> <b>34,24</b>

**Caratteri domanda e offerta:**

Prevalenza attuale di offerta

**Forma di mercato:**

Libero

**Filtering:**

Assente

**Fase del mercato immobiliare:**

Leggermente ascendente o praticamente statica

**Altro:**

## Fotografie









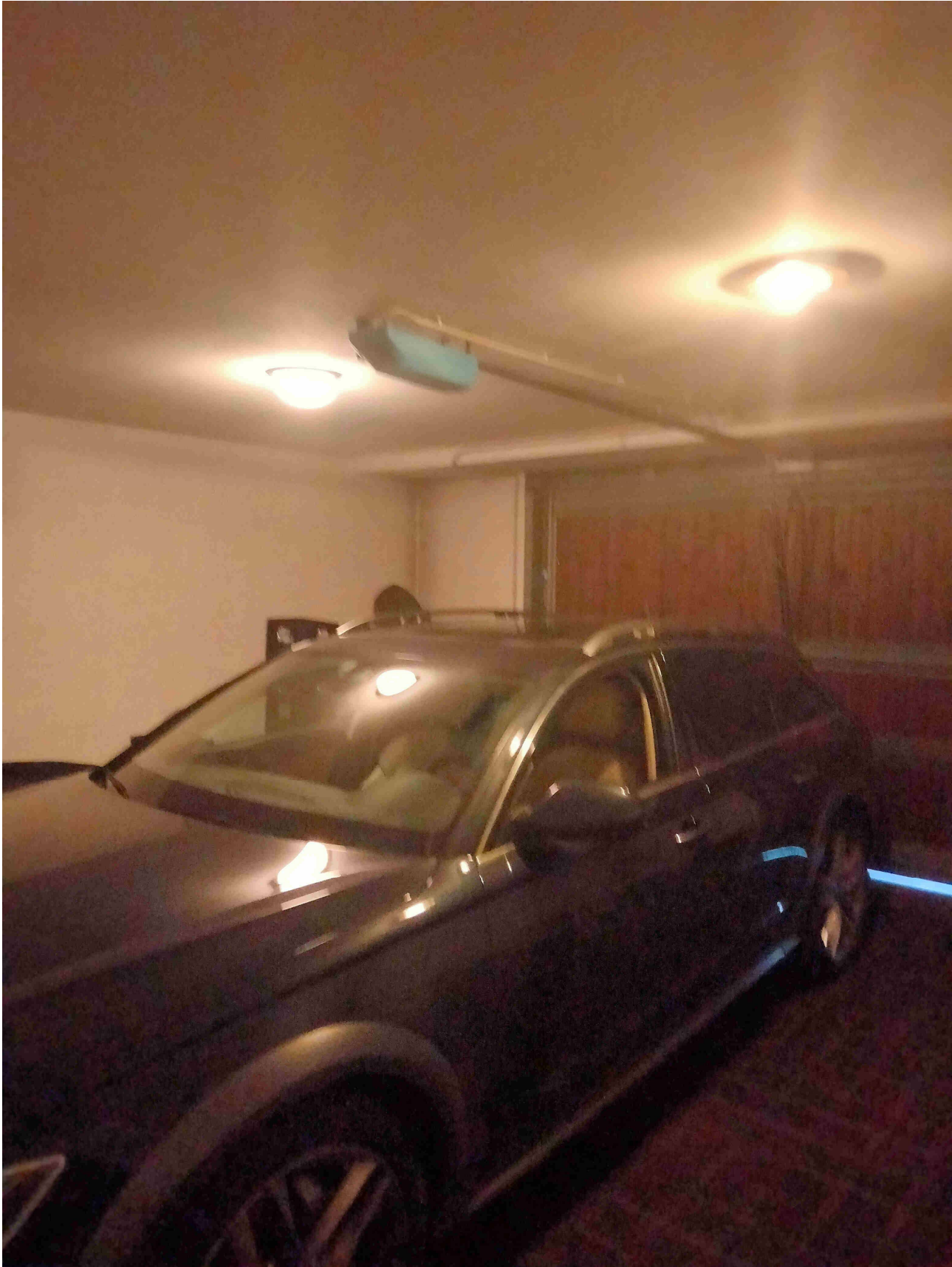














### 3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

#### Descrizione sintetica degli immobili staggiti

#### LOTTO NR. 1

##### *Descrizione sintetica:*

Unità immobiliare 1: Appartamento di civile abitazione di tipo civile in condominio formato da villette a schiera, ai piani interrato, terreno e primo con tetto mansardato; all'appartamento si accede dalla corte comune di distribuzione alle varie unità immobiliari costituenti il Condominio denominato Residence Brede Alte; locali a piano terreno sono: ingresso, soggiorno - pranzo, cucina abitabile, scala interna di comunicazione col piano interrato e il primo piano, piccolo portico anteriore, balcone in cucina; locali al primo piano sono: tre camere da letto servite da due disimpegni, due bagni, una terrazza scoperta, un balcone in lato ovest.

#### Confini

Indicare i confini catastali

- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Mappale 179 Sub. 19 Foglio 21 |
| <input type="checkbox"/> Est   | strada di lottizzazione       |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Mappale 179 Sub. 21 Foglio 21 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappale 179 Sub. 45 Foglio 21 |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le visure storiche per immobile allegate.

#### Consistenza

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno  |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                      | 22/09/2023   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala<br>Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)  |

#### Criterio di misurazione

- |  |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL - Superficie Esterna Lorda |
| <input checked="" type="checkbox"/> SIL - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN - Superficie Interna Netta            |

#### Calcolo superfici di proprietà

PROPRIETÀ di < OMISSIS > 1/2

PROPRIETÀ di < OMISSIS > 1/2

DIRITTO DI ABITAZIONE di < OMISSIS > 1/1

Unità immobiliare 1: appartamento mapp. 179/20

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
superficie lorda piano terreno	m <sup>2</sup> 74,66	100 %
superficie lorda piano primo	m <sup>2</sup> 87,61	100 %
superficie lorda piano interrato	m <sup>2</sup> 66,50	50 %
superficie portico soggiorno	m <sup>2</sup> 18,68	30 %
superficie balcone cucina	m <sup>2</sup> 9,10	30 %
superficie balcone zona notte	m <sup>2</sup> 8,48	30 %
superficie terrazza primo piano	m <sup>2</sup> 14,00	30 %
giardino esclusivo anteriore	m <sup>2</sup> 80,37	10 %
giardino esclusivo posteriore	m <sup>2</sup> 45,78	10 %

<b>Superficie commerciale</b>	m <sup>2</sup> 223,24
<b>Superficie di proprietà</b>	m <sup>2</sup> 223,24

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

(v. Allegato 1)

**LOTTO NR. 2**

**Descrizione sintetica:**

Unità immobiliare 1: Autorimessa a piano terreno.

**Confini**

Indicare i confini catastali

- |                                |                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nord  | Mappale 179 Sub. 19, 41 Foglio 21 |
| <input type="checkbox"/> Est   | strada di lottizzazione           |
| <input type="checkbox"/> Sud   | Mappale 179 Sub. 21, 43 Foglio 21 |
| <input type="checkbox"/> Ovest | Mappale 179 Sub. 20 Foglio 21     |

per maggiori informazioni e dettagli al riguardo si vedano: l'estratto mappa e le planimetrie catastali allegate.

**Consistenza**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Rilievo                                   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno                        |
|  | <input type="checkbox"/> Solo esterno                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco                | Collaboratore: nessuno   |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo                      | 22/09/2023   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Controllato graficamente da: , | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale in scala |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)    |
|  | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |

---

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà**

*PROPRIETÀ di < OMISSIS > 1/2*

*PROPRIETÀ di < OMISSIS > 1/2*

*DIRITTO DI ABITAZIONE di < OMISSIS > 1/1*

Unità immobiliare 1: box autorimessa mapp. 179/42

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
superficie lorda autorimessa	m <sup>2</sup> 34,24	100 %

**Superficie commerciale**

m <sup>2</sup>	34,24
----------------	-------

**Superficie di proprietà**

m <sup>2</sup>	34,24
----------------	-------

**Caratteristiche qualitative**

*(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)*

(v. Allegato 1)

## **4. Audit documentale e Due Diligence**

### **4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

#### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo 01/09/1967 (costruito in data 1994)
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### **Titoli autorizzativi rilasciati**

Gli immobili assoggettati a pignoramento hanno richiesto ricerche presso il Notaio Giammatteo Rizzonelli di Capriolo (BS) che ha stipulato l'Atto di donazione del 08/07/2022 Rep. n° 41680 Raccolta n° 28526 fra < OMISSIS >, < OMISSIS > e < OMISSIS >. Si allega al presente Rapporto di valutazione copia del citato Atto di donazione (v. Allegato n° 3) dal quale risultano i titoli autorizzativi rilasciati nel tempo dal Comune di Capriolo.

Elenco:

- Concessione edilizia n° 2127//86/92 del 03/02/1993 Prot. n° 874
- Comunicazione di fine lavori al Comune di Capriolo Prot. n° 4061 del 03/05/1994
- Richiesta di Certificato di Abitabilità Prot. n° 9678 del 06/11/196 (essendo decorso il termine di sessanta giorni dalla richiesta, di cui all'abrogato art. 25, comma 4, secondo periodo, d.P.R. n. 380 del 2001, senza che l'amministrazione comunale abbia sollevato eccezione alcuna, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata)

#### **Lotti ds 1 a2**

Indicare la documentazione visionata:

- Atto di donazione del 08/07/2022 Rep. n° 41680 Raccolta n° 28526 fra < OMISSIS >, < OMISSIS > e < OMISSIS >, stipulato davanti al Notaio Giammatteo Rizzonelli di Capriolo (BS) (v. All. 3)

Data verifica urbanistica (gg/mm/aaaa) 22/02/2024

#### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico P.G.T.
- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

## **Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

## **Altro**



<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA</b>
---

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, 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**

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all'epoca della sua edificazione.
  
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

**Note**

## 4.2 Rispondenza catastale

### Lotto 1

Unità immobiliare 1: Comune di Capriolo (codice B711) - Sezione Urbana NCT - Foglio 21 - Particella 179 - Sub. 20 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 9 vani - Superficie catastale totale 202 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 181 m<sup>2</sup> - Rendita 627,50 €.

### Lotto 2

Unità immobiliare 1: Comune di Capriolo (codice B711) - Sezione Urbana NCT - Foglio 21 - Particella 179 - Sub. 42 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 30 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 30 m<sup>2</sup> - Rendita 66,62 €.

Elenco documentazione reperita e visionata

Comune di Capriolo

Estratto mappa Foglio 21 Mappale 179 (v. All. 7)

N° 2 visure catastali storiche per immobile (v. All. 5-a, 5-b)

N° 3 planimetrie catastali (v. All. 6-a, 6-b, 6-c)

Data verifica catastale (gg/mm/aaaa)      22/09/2023 - 01/02/2024 - 10/04/2024

<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE</b>
---

Il sottoscritto Dott. Ing. Lucio Baldan, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 879, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
  
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

**Note**

---

## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### Titoli di provenienza

- Atto di donazione del 08/07/2022 Rep. n° 41680 Raccolta n° 28526 fra < OMISSIS >, < OMISSIS > e < OMISSIS >, stipulato davanti al Notaio Giammatteo Rizzonelli di Capriolo (BS) (v. All. 3)

#### Lotto 1

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di abitazione per 1/1.

#### Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Non conosciuto.

Occupato da < OMISSIS > con diritto di abitazione 1/1.

#### Lotto 2

Quota di proprietà:

L'unità immobiliare 1 è intestata a:

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nato a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di proprietà per 1/2;

< OMISSIS >, nata a < OMISSIS > il < OMISSIS > (c.f. < OMISSIS >) con diritto di abitazione per 1/1.

Usufrutto

Nuda proprietà

**Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

**Stato del possesso dei beni alla data della valutazione**

Non conosciuto.

Occupato da < *OMISSIS* > con diritto di abitazione 1/1.

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

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni che risulterebbe o potrebbe risultare a carico dell'acquirente.

## **6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.**

*Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincolo od onere anche di natura condominiale gravante sui beni non opponibile all'acquirente.

## 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 11/2018 – 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.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 11/2018 - Appendice A.1.4.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.”*

### **Assunzioni limitative**

*Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione*

L'individuazione del corretto valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima dovrà tener conto nella fattispecie, ai fini di un attendibile giudizio di stima, della situazione di fatto (nei suoi aspetti favorevoli o deteriori) che può riassumersi nei punti seguenti:

- a) l'appartamento è ubicato in un edificio del 1996 in posizione centrale e favorevole nel contesto cittadino;
- b) l'appartamento fa parte di un complesso residenziale condominiale costituito da n° 22 villette a schiera indipendenti, ciascuna costituita da piano interrato, piano terreno e primo piano mansardato; ogni villetta è dotata di box autorimessa pertinenziale;
- c) l'appartamento e il box pertinenziale sono dotati di finiture esterne e interne di buona qualità e fattura e appaiono in buono stato di conservazione e manutenzione;
- d) gli immobili pignorati sono in possesso ed in uso a persona terza che ne gode il pieno diritto di abitazione;
- e) tutti i servizi sociali e logistici pubblici o privati che devono essere garantiti ai residenti per la normale gestione della vita familiare e comunitaria risultano pienamente disponibili vista la posizione centrale dell'unità immobiliare in esame;

Quanto sopra elencato evidenzia che vi sono motivi e situazioni di fatto di segno opposto che però, complessivamente, orienta verso una valutazione positiva. essi pertanto devono essere tenuti in debita considerazione onde pervenire ad una corretta e attendibile valutazione di mercato rispetto alla norma.

### **Condizioni limitative**

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico*

Nessuna limitazione all'incarico.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

**Si**

**No.** Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

**Metodo del confronto**

MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

**Sistema di Stima**

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

**Finanziario**

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

**Dei costi**

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 1:

Unità immobiliare 1: Comune di Capriolo (codice B711) - Sezione Urbana NCT - Foglio 21 - Particella 179 - Sub. 20 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 9 vani - Superficie catastale totale 202 m<sup>2</sup> Sup. cat. escluse aree scoperte 181 m<sup>2</sup> - Rendita 627,50 €.

il più probabile **valore in libero mercato per l'intero immobile** viene di fatto quantificato in € **290.212,00** diconsì **Euro duecentonovantamiladuecentododici/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata per l'intero immobile** (o valore a base d'asta), viene quantificato in € **245.564,00** diconsì **Euro duecentoquarantacinquemilacinquecentosessantaquattro/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

### LOTTO 2

Per quanto concerne l'immobile facente parte del Lotto 2:

Unità immobiliare 1: Comune di Capriolo (codice B711) - Sezione Urbana NCT - Foglio 21 - Particella 179 - Sub. 42 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 30 m<sup>2</sup> - Superficie catastale totale 30 m<sup>2</sup> - Rendita 66,62 €.

il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **27.392,00** diconsì **Euro ventisettemilatrecentonovantadue/00** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **23.968,00** diconsì **Euro ventitremilanovecentosessantotto/00** (vedasi analisi estimativa allegato II).

## **9. Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 879

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: **15 aprile 2024**

*Timbro e firma*

**Il C.T.U.**

***Dott. Ing. Lucio Baldan***

<b>10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione</b>
--

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Atto notarile immobili pignorati (All. 3)
4. Estratto attuale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel sito Internet dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Capriolo nella zona comprendente Via Michelangelo ove giacciono gli immobili oggetto di stima (All. 4)
5. N° 2 Visure catastali storiche per immobile (All. 5-a, 5-b)
6. N° 3 Planimetrie catastali (All. 6-a, 6-b, 6-c)
7. N° 1 Estratto mappa del Catasto Terreni del Comune di Capriolo (B711) Foglio 21 Mappale 179 (All. 7),

## 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*

*Manuale di best practice - CCS-B01 - CCS-B02*

*Manuale di buona pratica - ENIC*

*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*