

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. 277/2023

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Stefano Franchioni

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni
con sede in Sondrio (SO) 23100
piazza Garibaldi 16
Codice Fiscale 0053810149

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. VIRGINIO VILARDI
con studio in Brescia (BS) 25122
via Saffi, 1
tel. 030.292 311 fax 030.375 80 52
mail pec: virginio.vilardi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

Sig. – *omissis* -
residente a – *omissis* -
in via – *omissis* -
Codice Fiscale – *omissis* -
mail pec: – *omissis* -

Rappresentato dall'Avvocato

Esperto incaricato

ARCHITETTO FEDERICO ROSSI
Via MORETTO 28, 25122, BRESCIA
CF RSSFRC71R31B157B
Tel 030/44595
Fax 030/44595
Mail info@studiorossiassociati.com
Pec federico.rossi2@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti al Nr.1774 di Brescia

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	13/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/10/2023
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	14/11/2023

Identificazione dei lotti**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica	Unità Studio/Ufficio pentalocale sito a piano Primo di edificio residenziale/Commerciale/Terziario.	
Ubicazione	Brescia (BS) 25122, via XX Settembre 40	
Identificativi catastali	Sez. Urb. NCT	fg. 147 part. 1 sub.25
Quota di proprietà	1/1 Proprietà Sig. – <i>omissis</i> -	
Divisibilità dell'immobile	NO	
Più probabile valore in libero mercato	€. 189'000,00	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€. 155'000,00	
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	concretizzabile	

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina	<u>14</u>
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina	<u>16</u>
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina	<u> </u>

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	<u>13</u>
Spese condominiali arretrate	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	<u>20</u>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	<u>17</u>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina	<u>13</u>

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	<u> </u>
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina	<u> </u>

Riepilogo delle Iscrizioni e trascrizioni inerenti i beni

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 03/07/2012 ai nn. 23592/3874, a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Eligio Conti di Brescia del 27/06/2012 nn. 73821/27190 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni, c.fisc. 00053810149, gravante la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25;

Fondo Patrimoniale trascritto a Brescia il 03/07/2012 ai nn. 23593/16360 In forza di rogito Notaio Dott. Eligio Conti di Brescia del 27/06/2012 nn. 73822/27191 di repertorio, a favore di Sig. – *omissis* -, c.fisc. – *omissis* - e Sig.ra – *omissis* -, c.fisc. – *omissis* -, gravante la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25;

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02/11/2018 ai nn. 47874/8253,
a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Corrado Defendi di Desenzano del Garda del
30/10/2018 nn. 61427/23395 di repertorio,
a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni, c.fisc. 00053810149,
gravante, tra altri beni, la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25;

Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia in data 07/06/2023 ai nn. 24733/17310,
di cui atto giudiziario del 25/05/2023 n. 4573 di re. Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Brescia,
a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni, c.fisc. 00053810149,
gravante la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25.

Indice

❖ *Opere peritali*

1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
--	---

❖ *Lotto Unico*

2 - Inquadramento dell'immobile.....	7
3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.	9
4 - Audit documentale e Due Diligence.	13
4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.	13
4.2 - Rispondenza catastale.	15
4.3 - Verifica della titolarità.....	17
5 - Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.	20
6 - Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	20
7 - Analisi estimativa.	21
8 - Riepilogo dei valori di stima.....	23

❖ *Dichiarazioni*

9 - Dichiarazione di rispondenza.....	24
10 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	25

1 - Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

Il 28/07/2023 tramite mail richiedevo all'archivio Notarile di Brescia copia Atto acquisto beni e Costituzione Fondo stipulati a firma Notaio Dott. Conti.

Il 10/08/2023 tramite mail ricevevo copia Atti richiesti dall'archivio Notarile di Brescia.

Il 17/08/2023 effettuavo richiesta al Comune di Brescia per Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il 21/08/2023 acquisivo la documentazione catastale dei beni.

Il 21/08/2023 effettuavo richiesta al Comune di Brescia per Accesso Atti inerenti i beni.

Il 28/08/2023 tramite mail richiedevo all'archivio Notarile di Brescia copia Atto di provenienza dei beni a firma Dott. Gerolamo Calini citato nell'Atto di acquisto beni.

Il 31/08/2023 tramite mail ricevevo copia Atti richiesti dall'archivio Notarile di Brescia.

Il 05/09/2023 con referente del Custode giudiziario definivo sopralluogo preso i beni per il 18/09 e inviavo mezzo mail copia Atto Costituzione Fondo.

Il 11/09/2023 effettuavo Accesso Atti presso uffici del Comune di Brescia.

Il 15/09/2023 effettuavo richiesta mezzo mail pec all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di Contratti di Locazione o Comodato per i beni; il 26/09/2023 ricevevo risposta in merito mezzo mail-pec.

Il 15/09/2023 tramite mail richiedevo copia estratto Matrimonio; ricevevo nella giornata quanto richiesto.

Il 21/09/2023 alle ore 17:00 come da accordi intercorsi mi recavo presso i beni oggetti di stima; presenti l'Esecutato e il delegato del Custode nominato: accedevamo agli spazi comuni del condominio, corposcale, ascensore e ballatoio piano Primo; accedevamo all'unità in tutti i locali; alle ore 17.30 terminavamo la visita; durante la visita effettuavo fotografie.

Il 25/09/2023 a seguito sopralluogo effettuato mi recavo presso gli uffici del Comune di Brescia per compiere ulteriore approfondimento agli Atti autorizzativi depositati.

Il 26/09/2023 richiedevo all'Amministratore del Condominio telefonicamente e mezzo mail l'eventuale formalità vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sui beni e specifiche inerenti.

Il 04/10/2023 ricevevo dall'Amministratore la documentazione richiesta; il 10/10/2023 a seguito ulteriori specifiche richieste ricevo specifiche dal Legale referente per l'Amministratore Condominiale.

2 - Inquadramento dell'immobile.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

■ Provincia	Brescia
■ Comune	Brescia, CAP 25122
■ Via	via XX Settembre
■ Civico n.	40

Zona

■ Urbana	■ Centrale
	□ Semicentrale
	□ Periferica
□ Extra Urbana	□ Agricola
	□ Industriale
	□ Artigianale
	□ RESIDENZIALE

Mappa geografica

Estratto Comune di Brescia



FONTE: Immagini ©2023 Google. Dati cartografici ©2023

■ Destinazione urbanistica dell'immobile	Direzionale
■ Tipologia immobiliare	Fabbricato – Usato – in condominio
■ Tipologia edilizia dei fabbricati	fabbricato multipiano
■ Tipologia edilizia unità immobiliari	Appartamento
■ Caratteristiche generali dell'immobile	
• Struttura in elevazione • Solai • Copertura • Murature Perimetrali • Coibentazioni/Isolamenti • Divisori tra unità • Infissi Esterni • Infissi Interni • Pavimenti e Rivestimenti • Impianto Riscaldamento • Impianto Sanitario • Impianto Gas • Impianto Elettrico • Impianto Climatizzazione • Altri Impianti • Allaccio Fognatura • Fonti Rinnovabili • Finiture Esterne • N. totale piani edificio	Latero - cemento Latero - cemento Latero - cemento Latero - cemento pareti in cassavuota Laterizio Alluminio Legno Ceramica / gress presente presente non risocntrato presente no no si no intonaco 9 fuoriterra + 2 interrati
■ Dimensione	media
■ Caratteri domanda e offerta	Lato Acquirente ■ Privato ■ Società ■ Cooperativa ■ Ente Lato Venditore ■ Privato ☐ Società ☐ Cooperativa ☐ Ente
■ Forma di mercato	Concorrenza Monopolistica
■ Filtering	Down
■ Fase del mercato immobiliare	Fase di Contrazione
☐ Altro	

3 - Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Studio/Ufficio pentalocale a piano primo in condominio multipiano.

Identificazione catastale

■ Comune Censuario

Brescia

Porzione edificio

■ Tipologia Catasto

☐ Terreni
☒ Fabbricati

■ Identificativo

■ Sezione NCT
 ■ Foglio 147
 ■ Particella 1
 ■ Subalterno 25

Confini

Indicare i confini catastali:

Unità Ufficio a piano Primo

- a Nord verso proprietà di terzi;
- a Est parte su esterno parte verso proprietà di terzi;
- a Sud su esterno;
- a Ovest verso proprietà di terzi.

Consistenza

■ Rilievo

■ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

■ Diretto in loco

■ Data del sopralluogo

21/09/2023

■ Desunto graficamente anche da:

■ Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

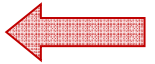
■ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà**❖ Unità al piano Primo***Superficie principale: mq 111 così suddivisa:*

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superficie Commisurata
Studio piano Primo	m ² 111	100%	$\frac{m^2}{m^2} \frac{111}{111}$
<i>Totale Superficie principale</i>			$\frac{m^2}{m^2} \frac{111}{111}$

Totale Superficie Unità **m² 111****Caratteristiche qualitative**

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

Il bene è situato in edificio realizzato nel 1968/1970 ed oggetto di interventi interni successivi negli anni 2012 e 2018.

Variazioni di prezzo dell'unità derivano dalla qualità/tipologia del bene, dalla sua dislocazione, accessibilità e fruizione possibile, e nonché dal contesto abitativo condominiale riscontrato.

Trattasi di unità uso ufficio a piano Primo in edificio condominiale realizzato a fine anni '60, formato da n. 9 piani fuori terra e n. 2 piani interrati in complesso con accessi pedonali e carrai dalle vie attigue; la proprietà ha accesso dal civico 40 dal fronte fabbricato su via XX Settembre con androne con portierato; la quota ascensore è accessibile tramite gradini. L'impianto ascensore per accesso a piano Primo è funzionante. Gli impianti dell'unità sono attivi; il fronte sud esterno è su solaio del piano Terra del Complesso condominiale. I luoghi sono mantenuti e mantenuti in buono stato.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**Livello di Piano (dell'Accesso)** piano Primo**Ascensore Condominiale**

- ☒ Presente
☐ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni)
☒ Funzionante
☐ Non Funzionante

n. servizi1

- ☒ W.C.
☒ Lavabo
☐ Bidet
☒ Doccia
☐ Doccia con idromassaggio
☐ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno Elettrico
☒ Vetustà Bagno (anni) presunta 11

Impianti in dotazione

- ☒ Riscaldamento
☒ Presente: Vetustà (anni)
☐ Assente
☐ Non desumibile

Se presente indicare la tipologia:

- ☒ Centralizzato
☐ Autonomo

Alimentazione

- ☐ Metano
☐ Gas propano Liquido
☐ Olio combustibile
☐ Elettrico
☐ Pompa di calore
☐ Biocombustibili
☒ Teleriscaldamento

Elementi radianti

- ☐ Radiatori
☐ Pavimento/Soffitto
☒ Aria

- ☒ Condizionamento
☐ Presente :
☒ Assente
☐ Non Desumibile

Se presente indicare se:

- ☐ Totale
☐ Parziale

- ☒ Solare Termico (per acqua calda) ☐ Presente: Vetustà (anni)
☒ Assente

- ☒ Elettrico
☒ Presente: Vetustà (anni) presunta 11
☐ Assente

☒	Idraulico	☒	Presente:	Vetustà (anni)
		☐	Assente	
		☐	Non desumibile	
☒	Antifurto	☐	Presente :	Vetustà (anni)
		☒	Assente	
☒	Pannelli solari (fotovoltaico)	☐	Presente :	Vetustà (anni)
		☒	Assente	
☒	Impianto Geotermico	☐	Presente :	Vetustà (anni)
		☒	Assente	
☒	Domotica	☐	Presente :	Vetustà (anni)
		☒	Assente	
☒	Manutenzione Fabbricato	☐	Minimo	
		☒	Medio	
		☐	Massimo	
☒	Manutenzione Unità	☐	Minimo	
		☒	Medio	
		☐	Massimo	
☒	Classe Energetica	☐	Classe desunta dall'ACE _____	
		☒	Non presente (scaduto)	
		☐	Esente per tipologia unità	
☒	Inquinamento	☒	Atmosferico	☒ Assente
		☐		☐ Presente
		☒	Acustico	☒ Assente
		☐		☐ Presente
		☒	Elettromagnetico	☒ Assente
		☐		☐ Presente
		☒	Ambientale	☒ Assente
		☐		☐ Presente
☒	Esposizione prevalente immobile	☒	Minimo	
		☐	Medio	
		☐	Massimo	
☒	Luminosità immobile	☒	Minimo	
		☐	Medio	
		☐	Massimo	
☒	Panoramicità dell'Immobile	☒	Minimo	
		☐	Medio	
		☐	Massimo	
☒	Funzionalità dell'Immobile	☐	Minimo	
		☒	Medio	
		☐	Massimo	
☒	Finiture dell'Immobile	☐	Minimo	
		☒	Medio	
		☐	Massimo	
☐	Altro			

4 - Audit documentale e Due Diligence.

4.1 - Legittimità edilizia – urbanistica.

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967
☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

- | | |
|--|---|
| <p>■ Licenza o Concessione Edilizia</p> <p>□ Permesso di Costruire</p> <p>□ Denuncia Inizio Attività</p> <p>□ Segnalazione Certificata Inizio Attività</p> <p>■ Pratiche in sanatoria</p> <p>■ Comunicazione Attività Edilizia Libera</p> <p>■ CILA Comunicazione Inizio Lavori Asseverata</p> <p>□ Condonio Edilizio</p> <p>■ Certificato Abitabilità/Agibilità</p> <p>■ Indicare la documentazione visionata</p> <p>■ Fonte documentazione visionata</p> <p>■ Data verifica urbanistica (gg/mm/aa)</p> | <p>Licenza Edilizia n. 682 del 24/08/1968</p> <p>Licenza Edilizia n. 760 del 01/10/1969</p> <p>Richiesto Permesso di Costruire in Sanatoria n.12873/2012 del 02/05/2012</p> <p>Comunicazione del 08/08/2012 prot. 66062/2012</p> <p>Comunicazione del 18/10/2018 prot. 197345/2018</p> <p>Certificato Abitabilità del 05/09/1972 n.3532/71 P.G.</p> <p>- Estratti Pgt e NTA</p> <p>Ufficio Tecnico Comunale</p> <p>11/09/2023 e 25/09/20023</p> |
|--|---|

Situazione urbanistica

- | | |
|---|---|
| <p>■ Strumento urbanistico</p> <p>■ Convenzione Urbanistica</p> <p>■ Cessioni diritti edificatori</p> | <p>■ Vigente</p> <p>□ Adottato</p> <p>■ no</p> <p>□ Si – se si inserire gli estremi della convenzione:</p> <p>■ no</p> <p>□ Si – se si inserire gli estremi dell'atto</p> |
|---|---|

Limitazioni urbanistiche

- | | | |
|--|-------------------------------------|--|
| <p>■ Vincoli urbanistici / Vincoli Amministrativi</p> <p>■ Vincoli ambientali</p> <p>■ Vincoli paesaggistici</p> | <p>□ no</p> <p>□ no</p> <p>■ no</p> | <p>■ Si – se si quali:</p> <p>Fasce di rispetto dei corpi idrici (N.T.A. Art. 6) - Regolamento Polizia Idraulica Comune di Brescia 2020 - Art. 96 c. 1 lett. f R.D. 523/1904 Testo Unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie</p> <p>■ Si – se si quali:</p> <p>Vincolo ambientale art. 136 lett. d) D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - D.M. 14/01/1963 pubblicato su G.U. n. 35 del 07/02/1963 (12 - CONO PANORAMICO)</p> <p>□ Si – se si quali</p> |
|--|-------------------------------------|--|

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

- per i beni siti in Comune di Brescia in via XX Settembre 40 di cui al Catasto Fabbricati alla **Sezione Urbana NCT al foglio 147 particella 1 sub. 25**

DICHIARA

- ☐ la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- Altezze interne dei locali riportati nei titoli abitativi citati difformi dallo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

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

☐ No, perché,

■ Sì, ed i costi per la regolarizzazione dei luoghi sono:

- Redazione pratica edilizia a Sanatoria inclusa sanzione pecuniaria € 3'000/00.

Note:

4.2 - Rispondenza catastale.

Immobile identificato in mappa al	Foglio 147	Catasto Fabbricati	particella 1
■ Sub. 25	Categoria A/10	classe 4	consistenza 5,5 vani
			Dati di Superficie m ² 107
			Totale escluse aree scoperte m ² 107
			Rendita Euro 1.746,92

Documentazione visionata

■ Direttamente presso portale Agenzia Entrate –
Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio

□ Da siti web:

Elenco documentazione visionata

□ Visura storica Catasto Terreni

■ Visura Storica Catasto Fabbricati

■ Scheda catastale

□ Elenco subalterni assegnati

□ elenco immobili

■ Estratto Mappa

□ Tipo Mappale

□ Tipo frazionamento

□ Altro:

Data verifica catastale 21/08/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Federico Rossi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'unità Edilizia,

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Riscontrate seguenti difformità interne dei beni:

- Altezze interne dei locali indicate nell'elaborato catastale difformi dallo stato di fatto rilevato; premesso che la regolarizzazione dell'altezza interna dei locali non altera la consistenza e classificazione catastale del bene, la regolarizzazione dei luoghi si attua al fine della corrispondenza del bene con lo stato Urbanistico (anch'esso da regolarizzare a questo riguardo).

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

- Aggiornamento Scheda Catastale unità € 600

4.3 - Verifica della titolarità.

■ Inquadramento della Titorialità:

Tipo di Atto: Compravendita
Notaio: Dr. Eligio Conti
Data Atto: 27/06/2012
Repertorio: 73820/27189
Raccolta:
Estremi Registrazione: in Brescia il 02/07/2012 ai n. 5833 serie 1T
Estremi Trascrizione: in Brescia il 03/07/2012 ai nn. 23591/16359.

■ Titolo di provenienza:

Tipo di Atto: Compravendita di Porzioni di Fabbicato
Notaio: Dr. Gerolamo Calini
Data Atto: 12/12/1972
Repertorio: 22987
Raccolta:
Estremi Registrazione: in Brescia il 22/12/1972 al n. 17487
Estremi Trascrizione: in Brescia il 27/12/1972 ai n.ri 21647/16301

■ Quota di proprietà

■ Intera. 1/1 Proprietà Sig. – *omissis* -

☐ Parte: indicare la quota: Se di quota indicare nominativi comproprietari

■ Usufrutto

■ No

☐ Se si indicare il nominativo:

■ Nuda proprietà

■ No

☐ Se si indicare il nominativo:

Nota: I nominativi diversi dall'esecutato dovranno essere omessi nella versione allegata ai bandi di vendita.

Condizioni limitanti

■ Servitù

■ Non sono presenti servitù

☐ Sono presenti servitù

☐ da titolo:

☐ apparenti:

■ Vincoli

■ No

☐ Se si quali

■ Oneri

■ No

☐ Se si quali

■ Pesì

■ No

☐ Se si quali

■ Gravami

☐ No

■ Se si quali:

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 03/07/2012 ai nn. 23592/3874, a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Eligio Conti di Brescia del 27/06/2012 nn. 73821/27190 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni, c.fisc. 00053810149, gravante la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25;

Fondo Patrimoniale trascritto a Brescia il 03/07/2012 ai nn. 23593/16360, in forza di rogito Notaio Dott. Eligio Conti di Brescia del 27/06/2012 nn. 73822/27191 di repertorio, a favore di Sig. – *omissis* -, c.fisc. – *omissis* - e Sig.ra – *omissis* -, c.fisc. – *omissis* -, gravante la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25;

Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02/11/2018 ai nn. 47874/8253, a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Dott. Corrado Defendi di Desenzano del Garda del 30/10/2018 nn. 61427/23395 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni, c.fisc. 00053810149, gravante, tra altri beni, la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25;

Pignoramento Immobiliare trascritto a Brescia in data 07/06/2023 ai nn. 24733/17310, di cui atto giudiziario del 25/05/2023 n. 4573 di re. Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Brescia, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. per Azioni, c.fisc. 00053810149, gravante la piena proprietà beni Sez. Urb. NCT, fg. 147, part. 1, sub.25.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato

da Esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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.

Il Condominio riferisce che:

- per gli anni precedenti alla gestione 2021/2022 nulla è dovuto;
 - per la gestione 2021/2022 da saldare € 3136,50,
 - per la gestione 2022/2023 da saldare € 3149.91,
- e quindi rimarrà ad oggi a carico di eventuali acquirenti l'importo di €. 6'286,41.

Non sono state riscontrate ulteriori formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno 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 sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili 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 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative - Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Nessuna

Condizioni limitative - Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Nessuna

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.

☒ 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 dei beni staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☒ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. 4 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. 4 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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8 - Riepilogo dei valori di stima.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 147, Sezione NCT mappale 1

	Categoria	classe	consistenza	Dai di Superficie	Rendita
■ Sub. 25	A/10	4	5,5 vani	m ² 107	Euro 1'746,92
				Totale escluse aree scoperte	
				m ² 107	

il più probabile **valore in libero mercato del bene** viene di fatto quantificato in **€. 189'000,00** diconsì Euro Centoottantanovemila virgola zero zero (**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 **€. 155'000,00** diconsì Euro Centocinquantacinquemila virgola zero zero (**vedasi analisi estimativa allegato II**)

Nei valori di stima è ricompresa anche:

proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 del c.c.,

l'incidenza dei seguenti beni come specificato nell'Atto di acquisto dei beni:

[...

relativa quota di comproprietà proporzionale al valore della proprietà esclusiva, pari a 6,9653/1000 delle parti comuni del sopradetto condominio di cui essa è parte, tra le quali è compresa la cabina elettrica identificata nel Catasto Fabbricati sez NCT fg. 147 con il mappale 1/72 via XX Settembre p.S1 ZC2 cat.. D/1 R. Euro 139.44.

...]

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.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9 - Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia Architetto Federico Rossi

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1774

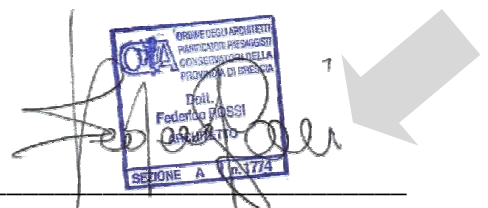
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

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 13/10/2023

Timbro e firma



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue official stamp. The stamp is rectangular and contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI', 'PROVINCIA DI BRESCIA', 'Prestazioni Presagite', 'CONFERMAZIONE DELLA', 'PROVINCIA DI BRESCIA', 'Tratt.', 'Federico ROSSI', 'Architetto', and 'SEZIONE A nr. 1774'. A large grey arrow points from the right towards the stamp.

10 - Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

ALLEGATO I	Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
ALLEGATO II	Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
ALLEGATO III	Documentazione Fotografica
ALLEGATO IV	Estratti catastali
ALLEGATO V	Certificato di Destinazione Urbanistica
ALLEGATO VI	Titolarità Beni
ALLEGATO VII	Atti Autorizzativi Beni
ALLEGATO VIII	Certificato Matrimonio
ALLEGATO XI	Dichiarazione Non Locazioni
ALLEGATO X	Regolamento Condominiale

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 277/2023

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Stefano Franchioni

ALLEGATO I

Analisi estimativa di valore dei beni nel libero mercato.

Indagini di mercato

Il bene oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 277/2023 è in **Comune di Brescia** (BS) in via XX Settembre 40 identificati come segue:

	al Foglio 147	Catasto Fabbricati	particella 1		
	Categoria	classe	consistenza	Dati di Superficie	Rendita
■ Sub. 25	A/10	4	5,5 vani	m ² 107	Euro 1.746,92
				Totale escluse aree scoperte	
				m ² 107	

Le indagini di mercato effettuate si sono sviluppate verso diversi tipi di fonti.

Una prima fonte che fornisce un'indicazione di carattere orientativo a seguito del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate per tipologie simili o riconducibili ai beni esegutati, ancorché da ritenersi utili per il raffronto; una seconda fonte attuata mediante indagini condotte in loco in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari e agenzie dislocate nelle aree adiacenti; una terza fonte attuata con ricerche presso fornitori di beni simili ai beni di cui alla presente, e la verifica di computazioni di opere di medesima tipologia dei beni oggetto di stima per la loro realizzazione.

Indagini da fonti accreditate

Le fonti accreditate (o “indirette”) prese in considerazione sono:

a) Borsinoimmobiliare.it, sito di riferimento delle quotazioni di mercato del mercato immobiliare.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it differenziato per i Comuni censiti, e rispetto a questi per le differenti localizzazioni, se centrale, semicentrale, ecc, pubblica i valori immobiliari delle aree per le differenti tipologie di destinazione d'uso. Il metodo impiegato per la rilevazione delle informazioni e dei dati è costituito dalla consultazione di esperti del settore.

I valori indicati per il Comune di Brescia – via XX Settembre 40, 25121 Brescia Bs - Zona V.LE VENEZIA, REBUFFONE, VIA BOIFAVA, DIAZ, PIAVE, STAZIONE sono riportati nelle seguenti tabelle:

Tipologia: Uffici & Negozi

Quotazioni di Uffici e studi privati

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
1'628 €/mq	1'833 €/mq	2'037 €/mq

b) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Ministero dell'Economia e delle Finanze (Anno 2022 semestre 2):

Valori indicati per il Comune di Brescia, Zona Centrale / P.LE GARIBALDI, CREMONA, VIA XX SETTEMBRE, F.LLI UGONI, codice di Zona B2, microzona catastale n.1, tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: TERZIARIA

TIPOLOGIA	Stato Conservativo	VALORE MERCATO (€/mq)	
		MINIMO	MASSIMO
Uffici	Normale	€ 1'500	€ 2'050

Indagini da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale, nonché per comparazioni di tipologie simili ai beni oggetto di stima, e le rilevazioni di specifici costi di compravendita, nonché valori di stima, individuano i seguenti valori e costi:

Valore di mercato unitario medio di unità simili alle Unità oggetto di stima in Comune di Brescia in zona di via XX Settembre e zone limitrofe

per Uffici / Studi privati da €. 1'350 /mq. ad €.1'980 / mq.

Stima del valore in libero mercato.

Bene sito in Comune di Brescia individuato catastalmente al Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio 147 particella 1 al sub. 25 come unità A/10: Uffici e Studi privati.

Considerata la tipologia dei beni e del mercato di riferimento si procede nella determinazione del valore in libero mercato dei beni, partendo sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili a quelli oggetto di stima.

Sulla base delle indagini svolte, ritenute le caratteristiche e la tipologia dei beni oggetto di stima, loro vetustà, tenuto conto del contesto in cui sono inseriti, dell'ubicazione, della destinazione, della metratura, e considerato lo stato dei luoghi, l'accessibilità degli stessi e la loro usura, nonché la fruibilità degli spazi interni, e ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca ritenuta significativa al fine della determinazione di un valore di libero mercato, detto valore è stimato mediante procedimento sintetico-comparativo per confronto, risultante tra il valore unitario del mq. della specifica tipologia e la superficie commerciale del bene così come definito nel Rapporto di Valutazione, e definito pari a €. 1'800,00 al mq. si ottengono i seguenti calcoli algebrici:

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 277/2023

Giudice delegato:

Ill.mo Dr. Stefano Franchioni

ALLEGATO II

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato di beni in condizioni di vendita forzata

Premessa

Il bene oggetto di pignoramento di cui alla Esecuzione Immobiliare 277/2023 è **sito in Comune di Brescia (BS)** in via XX Settembre 40:

al Foglio 147 Catasto Fabbricati particella 1

	Categoria	classe	consistenza	Dati di Superficie	Rendita
■ Sub. 25	A/10	4	5,5 vani	m ² 107	Euro 1.746,92
				Totale escluse aree scoperte	
				m ² 107	

Stima del valore del bene in condizioni di vendita forzata.

Per i beni di cui alla Esecuzione Immobiliare 277/2023 sito in Comune di Brescia identificati come segue:

Catasto Sez. NCT, Foglio 147, particella 1, Sub. 25

considerato che il valore stimato dei beni in condizioni di libero mercato è definito per complessivi € 189'000,

atteso che in condizioni di vendita forzata dei beni non sia possibile rispettare i tempi di commercializzazione dei beni, generando un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie, e che lo stesso riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto nel mercato a sufficienza e non è oggetto di domanda e offerta tali da poter generare in modo adeguato e consono il proprio valore reale,

e considerato che il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del prezzo di mercato,

determino **il valore di mercato dei beni in condizioni di vendita forzata pari a € 155'000,00 (diconsi Euro Centocinquantacinquemila virgola zero zero).**

Brescia, 13/10/2023


Architetto **Federico Rossi**