

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. 311/2023

Giudice

DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Creditore procedente

SPECIAL GARDANT S.P.A.

Con sede legale in Via Curtatone, 3 . ROMA
C.F. 15759561002

Rappresentato dall'Avvocato

ANDREA FIORETTI

Con Studio in Lungotevere Arnaldo da Brescia, 9/10 - 00196 Roma
Tel. 06.874991
Pec: andrea.fioretti@realpec.it

Esecutato

OMISSIS

Residente in Via Paolo VI, 5 . Carpenedolo (BS)
C.F. OMISSIS

OMISSIS

Residente in Via dell'Artigianato, 110 . Montichiari (BS)
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato

ARCH. CHIARA SAVOLDI

Con studio in Brescia, Via Rocca d'Anfo, 21
Tel 030.3756398

E mail: chiarasavoldi@studiometroquadro.it

Pec: chiara.savoldi@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n. 1762

Timbro e firma



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chiara Savoldi'.

Custode giudiziario

NOTAIO LUDOVICA D'ANTONIO

domiciliato ai fini della presente presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, a Brescia, in via Ugo La Malfa n. 4.

Tel. 030.222849

Pec: ldantonio@notariato.it



Date

Nomina dell'esperto	20/07/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	31/07/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/10/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/11/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO:

Descrizione sintetica	appartamento con cantina e posto auto coperto	
Ubicazione	via Paolo VI, 5 . Carpenedolo (Brescia)	
Identificativi catastali	Sez. NCT , foglio 18 , particella 603 , subalterno 22 , categoria A/2 , classe 5 , consistenza 7 vani, piano S1-1 , rendita euro 524,20 ; Sez. NCT , foglio 18 , particella 603 , subalterno 92 , categoria C/6 , classe 1 , consistenza 12 mq., piano S1 , rendita euro 16,11	
Quota di proprietà	OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2	
Diritto di proprietà	piena ed esclusiva proprietà	
Divisibilità dell'immobile	non divisibile	
Più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE		Ö 132.750,00
Più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE da porre a base d'asta		Ö 106.000,00
Valore locativo annuo delle unità immobiliari		Ö 5.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

I beni fanno parte di un complesso residenziale . commerciale/direzionale e consistono in un appartamento quadrilocale ubicato a piano primo con cantina e posto auto. Le condizioni manutentive sono buone. Le unità immobiliari sono site in via Paolo VI n. 5, non lontano dai principali servizi amministrativi, direzionali, culturali e religiosi di Carpenedolo. Il tessuto urbano circostante è omogeneo a destinazione prevalentemente residenziale.

Le suddette caratteristiche conferiscono all'immobile una buona commerciabilità.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	Si	X No
Conformità catastale	Si	X No
Conformità titolarità	X Si	No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	No	X Si
Spese condominiali arretrate	X No	Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	No	X Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	No	X Si

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Completezza documentazione art. 567 c.p.c.	No	X Si
--------------------------------------------	----	------



Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	Si
Condizioni limitative	X No	Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 27.07.2005 ai nn. 32785/6568 del repertorio del Notaio Claudio Mor di Ghedi (Bs), iscritta a Brescia il 04.08.2005 al n. 43672/11036 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova c.f. 03285880104, somma iscritta ". 304.000,00 somma capitale ". 152.000,00, durata 30 anni, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e il signor OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 08.06.2023 repertorio n. 4877, trascritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 07.07.2023 ai nn. 30445/21281, a favore di AMCO ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli c.f.05828330638, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e il signor OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.



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	10
4.1	Legittimità edilizia . urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente	15
7.	Analisi estimativa.....	16
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione	21



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- In data 25.07.2023 mi veniva notificato dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia l'ordinanza di nomina quale esperto per la stima del bene in oggetto;
- In data 31.07.2023 ho accettato l'incarico e prestato il giuramento in modalità telematica;
- Ho verificato la presenza del Certificato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
- In data 02.08.2023 ho acquisito le mappe catastali dei beni in esame, depositate presso il Catasto Edilizio Urbano di Brescia e verificato l'esatta e aggiornata identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'esecuzione con visura storica telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia . Servizi Catastali;
- In data 04.08.2023 ho acquisito tramite visura telematica presso l'Ufficio del Territorio Provinciale di Brescia . Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate;
- In data 07.08.2023 è stata effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di affitto registrati relativamente ai beni immobili oggetto dell'esecuzione.
- Il sopralluogo presso l'immobile di Carpenedolo è stato effettuato il 14.09.2023 alla presenza dell'arch. Pierluigi Bianchetti dell'Anpe di Brescia, delegato del Custode Giudiziario;
- In data 14.09.2023 veniva effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo . Sportello Unico dell'Edilizia per verificare la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di valutazione;



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Carpenedolo
- Frazione //
- Località //
- Quartiere //
- Via Paolo VI
- Civico n. 5

Zona

Carpenedolo è un Comune della a sud est del Capoluogo della Provincia di Brescia da cui dista circa 40 Km. Il paese è ben collegato con il capoluogo di provincia tramite viabilità a scorrimento veloce e linee di trasporto pubblico urbano. Il territorio comunale è pianeggiante. I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in una zona prevalentemente residenziale, nel centro abitato, a breve distanza dagli esercizi commerciali, dai principali servizi religiosi, amministrativi e direzionali del paese. Il contesto è in condizioni discrete.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale.

Tipologia immobiliare: appartamento con cantina e posto auto.

Tipologia edilizia del fabbricato

I beni fanno parte del complesso residenziale . commerciale/direzionale %Meridiani+ costituito da quattro corpi di fabbrica che si sviluppano su quattro piani fuori terra distribuiti da vani scala comuni e ballatoi esterni. Il piano terra è a destinazione commerciale e direzionale, i piani superiori sono a destinazione residenziale, mentre al livello seminterrato si collocano le cantine e i posti auto. Gli accessi pedonale e carraio avvengono da cancelli separati su via Paolo VI; l'uscita carraia è su via G. Zonta. L'edificio è in condizioni discrete.



Le unità immobiliari pignorate site in via Paolo VI n. 5 e consistono in un appartamento quadrilocale ubicato a piano primo del blocco B con cantina e posto auto. Le condizioni manutentive sono buone.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Il quadrilocale è sito al piano primo del Blocco B strutturato su quattro livelli fuori terra. L'appartamento ha una buona esposizione in quanto ha due affacci sull'esterno (a nord e a sud) ed è accessibile da ballatoio aperto comune. La cantina e il posto auto di proprietà sono situati nel seminterrato, raggiungibili dal vano scala con ascensore e dal corsello comune.

Caratteristiche generali dell'immobile

Il tetto dell'edificio è a falde inclinate con struttura in latero-cemento, il manto di copertura è in coppi e la lattoneria è in lamiera preverniciata. La struttura portante è a pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento, le pareti perimetrali e le tramezze sono in laterizio intonacate e tinteggiate. I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro camera, con ante in legno a doghe chiuse con apertura a soffietto. I parapetti dei balconi sono in muratura piena. Il vano scala comune è aperto. La pavimentazione di parte dei camminamenti esterni a piano terra e delle scale comuni esterne è in marmo rosso Verona piano sega e bocciardato antisdrucciolevole; il resto dei camminamenti a piano terra è in porfido mentre i pavimenti dei ballatoi e dei portici ai livelli superiori è in piastrelle di klinker. Il pavimento del piano seminterrato è in cemento. Il condominio è circondato da giardini privati a prato; il lotto è delimitato da muretto di cinta in cemento con soprastante ringhiera in ferro zincato a disegno semplice.

Dimensione

L'appartamento ha superficie utile pari a 105,00 mq. circa a cui si aggiungono un balcone di superficie pari a 19,00 mq circa e una terrazza di superficie pari a 26.00 mq. circa.

La cantina ha superficie netta pari a circa 10.80 mq.

Il posto auto ha superficie standard pari a circa 12.50 mq.

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente	privato
	società
Lato venditore	privato

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Filtering: assente.

Fase del mercato immobiliare: in timida ripresa.



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica degli immobili staggiti

L'appartamento, a cui si accede da un ballatoio comune e da una terrazza privata (26 mq. circa), è costituito da ingresso/soggiorno (s.u. 30,94 mq. circa), una cucina (s.u. 10,92 mq. circa), un disbrigo (s.u. 7,46 mq. circa), due bagni (s.u. 5,50 mq. circa ciascuno), una camera singola (s.u. 10,97 mq. circa), due camere matrimoniali (s.u. 14,04 mq. circa ciascuna), un ripostiglio (s.u. 4,94 mq. circa) e un balcone (19,00 mq. circa). Tutti gli ambienti sono finestrati tranne il ripostiglio. La cantina (10,80 mq. circa) e il posto auto di proprietà (12,50 mq. circa) a piano interrato sono accessibili da vano scala comune con ascensore tramite disbrigo comune o da rampa e corsello comuni.

Confini

L'appartamento a nord prospetta su corte comune, ad est prospetta su corte comune e confina con scala comune (sub.116), a sud con ballatoio comune (sub.115), ad ovest con altra unità immobiliare (sub.21) a muro comune divisorio.

La cantina confina a nord con passaggio comune, ad est con altra unità immobiliare (sub.36) a muro comune divisorio, a sud con terrapieno, ad ovest con altra unità immobiliare (sub.21) a muro comune divisorio.

Il posto auto confina a nord con passaggio comune, ad est con altro posto auto (sub.93), a sud con passaggio comune, ad ovest con altro posto auto (sub.91).

Consistenza

- | | |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| X Rilievo | X Interno ed esterno
Solo esterno |
| X Diretto in loco | Collaboratore |
| X Data del sopralluogo | 14/09/2023 |
| X Desunto graficamente da: | X Planimetria catastale verificata in loco
X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
Elaborato grafico (generico) |

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale			
Appartamento	m ²	123,00	
Superfici secondarie			
Destinazione	Superficie		Indice mercantile
Balcone	m ²	19,00	35 %
Terrazzo	m ²	26,00	35 %
Cantina	m ²	10,80	50 %
Posto auto	m ²	12,50	50 %
<u>Superficie commerciale</u>	m²	150,40	



Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari oggetto di valutazione**APPARTAMENTO**

Piano: primo

Ascensore: presente

Servizi: 2 servizi igienici

Riscaldamento: autonomo.

Condizionamento: assente

Impianto elettrico: presente

Impianto idrotermosanitario: presente

Manutenzione fabbricato: discreta

Manutenzione del bene: buona

Classe energetica: assente

Esposizione: buona

Panoramicità dell'immobile: buona

Funzionalità: buona

Finiture: buone

Il bene da valutare è sito in via Paolo VI 5 a Carpenedolo, zona a carattere prevalentemente residenziale nel centro del paese; consiste in un appartamento con una cantina di proprietà e posto auto.

L'appartamento è collocato a piano primo del blocco B del Complesso %o Meridiani+, edificio in discrete condizioni, articolato su quattro piani fuori terra; nel seminterrato sono presenti la cantina e il posto auto. All'abitazione si accede da ballatoi aperti comuni, mediante vano scala comune aperto e ascensore, passando attraverso un terrazzo porticato esclusivo. La zona giorno si compone di soggiorno, cucina abitabile e disbrigo per raggiunge la zona notte costituita da tre camere da letto (due matrimoniali e una singola), due bagni e ripostiglio. Tutti i locali sono finestrati tranne il ripostiglio; dalla cucina e da due camere si accede al balcone a nord; il soggiorno e la terza camera si affacciano sulla terrazza di ingresso a sud. L'altezza interna degli ambienti è 2.74 m. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura a tempera; il pavimento è in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica. Ciascun bagno è composto da quattro elementi (water, bidet, lavabo, doccia), presente la lavatrice in uno dei due bagni.

I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e le ante esterne sono in legno a doga chiusa e apribili a pacchetto. Le porte interne sono in legno tamburato; l'ingresso all'appartamento avviene mediante la portafinestra del soggiorno.

Presente l'impianto a gas a servizio del piano cottura e della caldaia. Gli elementi radianti sono in alluminio.

Presente impianto elettrico e videocitofonico.

L'appartamento risulta arredato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono, non sono stati rilevati particolari segni di degrado.

La cantina a piano interrato è accessibile da vano scala e ascensore oppure da un ingresso retrostante. Il corsello comune interno dà accesso ai posti auto e alle le cantine. La porta d'ingresso alla cantina è REI.

L'altezza interna è 2.66 m. Le pareti sono in poroton non intonacato, il soffitto è in pannelli in cemento armato non intonacati. Il pavimento è in battuto di cemento. Presente impianto elettrico esterno.

Lo stato di manutenzione della cantina è buono, non sono presenti segni di degrado.



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia e urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Inizio lavori 07.09.1993 . Fine lavori 30.06.1996.

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione edilizia n. 94 del 16.07.1993;
- Concessione edilizia Variante in sanatoria n. 172 del 29.12.1993;
- Concessione edilizia Variante in corso d'opera n. 11 del 12.03.1994;
- Concessione edilizia Variante in corso d'opera n. 116 del 31.10.1995;
- Autorizzazione per recinzione n.28 del 09.03.1995;
- Autorizzazione per allacciamento fognatura Prot.6355 REG n.343 del 10.05.1995;
- Autorizzazione per formazione ricoveri per mezzi montascale semoventi n.75 del 1.08.1997.

Presente Collaudo opere in ca del 22.03.1995 n. Pos.1604 del 27.03.1995 del Genio Civile di Brescia
Presente Certificato di Abitabilità e Agibilità del 30.04.1998 P.G.3942.

Fonte documentazione visionata: Settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Carpenedolo (BS).
Data verifica urbanistica: 14.09.2023.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico P.G.T.

Urbanisticamente il fabbricato è individuato nelle seguenti tavole del P.G.T. del Comune di Carpenedolo (BS).

Piano delle Regole:

- Tav.2.5 . Uso del suolo. Aree trasformate. Dicembre 2009 - scala 1:2.000 . Cascina Colombara Vescovi. Attività prevalente residenziale. Residenza+Attività artigianale e direzionale;
- Tav.6.1 . Vincoli amministrativi. Novembre 2018 - scala 1:5.000 . Centro abitato (ai sensi dell'art.4 D.lgs 30/04/92 n.285). Aeroporto di Montichiari (carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI): superficie di avvicinamento al decollo+area di sorvolo;
- Tav.9.5 . Regime di suoli. Aree Trasformate. Novembre 2018 - scala 1:2.000 . Norme di attuazione Residenziale. B2 = Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente (art. 33 NTA) + Attività artigianale e direzionale.

Documento di Piano:

- Tav.3c . Classificazione acustica del territorio comunale. Gennaio 2009 - scala 1:2.000 . Classe 2: Area prevalentemente residenziale;
- Tav.6.1 . Piano del paesaggio. Sintesi sensibilità paesaggistica. Giugno 2017 - scala 1:5.000 . Sensibilità paesistica bassa.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Tav.2.a . Carta geologica - Maggio 2008 - scala 1:5.000 . Unità litostratigrafiche: fgR = alluvioni fluvio-glaciali;
- Tav.6 . Carta della pericolosità sismica locale . Marzo 2017 - scala 1:10.000 - Amplificazioni litologiche. Z4a = Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi;
- Tav.9.a . Carta di fattibilità geologica - Marzo 2017 - scala 1:5.000 . Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni. Aree sub pianeggianti con discrete e/o buone caratteristiche geotecniche.
- Tav.1_settore Sud carta di sintesi . scala 1:5000 novembre 2018 . aree con bassa acclività

Convenzione Edilizia	Slq
Cessioni diritti edificatori	NO

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici:	NO
Vincoli ambientali	Slq
Vincoli paesaggistici	NO



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA IMMOBILE IN CARPENEDOLO (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpenedolo (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la COMPATIBILITÀ della destinazione d'uso degli immobili con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale nonché con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dell'unità immobiliare e la NON CONFORMITÀ della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi vi è una difformità compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici, che consiste nella diversa posizione della tramezza che divide il soggiorno dalla cucina e dalla camera singola. In base all'accertamento di conformità ex. artt. 36 e 37 DPR 380/01, tale difformità potrà essere sanata dall'aggiudicatario presentando una SCIA in Sanatoria, in quanto si tratta di opere interne.

Il costo per la pratica in sanatoria si ipotizza in € 2.000,00 più oneri di legge e l'oblazione sarà quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo e probabilmente potrebbe ammontare al costo forfettario di 516 euro, oltre ai diritti di segreteria.

Sono state individuate altre difformità che riguardano le parti comuni dell'edificio rispetto alle opere oggetto dell'Autorizzazione n.75 del 1.08.1997: non sono presenti né i ricoveri per i mezzi montascale semoventi né i montascale stessi, necessari per garantire la visibilità degli immobili siti ai piani primo, secondo e terzo. L'aggiudicatario quindi sarà costretto necessariamente, in accordo con gli altri condomini, a partecipare alla spesa ripartita in base ai millesimi per l'acquisto dei montascale e per la formazione dei relativi ricoveri. Al momento però i costi non sono quantificabili perché coinvolgono anche le altre proprietà del condominio.

Timbro e firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Carpenedolo** (cod. B817), via Cesare Abba, nella sezione urbana **NCT**, foglio **18**, particella **603**, subalterno **22**, categoria **A/2**, classe **5**, consistenza **7** vani, piano **S1-1**, superficie totale **136** mq., superficie totale escluse aree scoperte **126** mq., rendita euro **524,20**.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso immobiliare a cui appartengono, come evidenziato negli elaborati planimetrici catastali (foglio **18**, particella **603**, subalterno **115** e **116**).

Provenienza:

- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29.09.1995, prot. n. A02132;
- VARIAZIONE del 15.07.2014 Pratica n.BS0150274 in atti dal 15.07.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.48761.1/2014);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.02.2011 Pratica n.BS0074451 in atti dal 18.02.2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 27880.1/2011);
- COSTITUZIONE del 29.09.1995 in atti dal 29.09.1995 (n.A02132.2/1995).

Immobile identificato in mappa nel **Comune di Carpenedolo** (cod. B817), via Cesare Abba, nella sezione urbana **NCT**, foglio **18**, particella **603**, subalterno **92**, categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **12** mq., piano **S1**, rendita euro **16,11**.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni del complesso immobiliare a cui appartengono, come evidenziato negli elaborati planimetrici catastali (foglio **18**, particella **603**, subalterno **116**).

Provenienza:

- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29.09.1995, prot. n. A02132;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18.02.2011 Pratica n.BS0074861 in atti dal 18.02.2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 28257.1/2011);
- COSTITUZIONE del 29.09.1995 in atti dal 29.09.1995 (n.A02132.2/1995).

Elenco documentazione visionata: visura storica per immobile . mappe e planimetria catastali

Data verifica catastale: 02.08.2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE IN CARPENEDOLO (BS)

La sottoscritta arch. CHIARA SAVOLDI, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la CONFORMITÀ della destinazione d'uso delle unità immobiliari con quella censita in catasto.

X la NON REGOLARITÀ della planimetria catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto.

Si evidenzia che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è una difformità che consiste nella diversa posizione della tramezza che divide il soggiorno dalla cucina e dalla camera singola. Ai fini della corretta identificazione del bene, è opportuno regolarizzare tale difformità prima della vendita presentando una denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA, mediante redazione di nuova planimetria catastale e modulistica varia. Il costo della pratica, compreso iter per l'approvazione e spese, potrebbe ammontare a circa 500,00 € più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00€

Timbro e firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Con atto di compravendita del 17.01.1996 nn. 91630/13701 rep. del Notaio Antonino Faraci, trascritto a Brescia il 02.02.1996 ai nn. 3895/2884, la Società FINSER s.r.l. con sede a Carpenedolo (BS), c.f. 081024990151, vendette al signor PASOTTI MARINO nato a Carpenedolo (Bs) il 15.06.1954, c.f. PSTMRN54H15B817Y, coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di piena proprietà, tra l'altro i beni oggetto della presente esecuzione.

I beni sono quindi pervenuti al signor OMISSIS nato in Pakistan il 10.10.1960, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà e al signor OMISSIS nato in Pakistan il 20/04/1976, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2 di piena proprietà con atto di compravendita del 27.07.2005 nn. 32784/6567 rep. del Notaio Mor Claudio, trascritto a Brescia il 04.08.2005 ai nn. 43671/25872. Alle unità immobiliari competono con diritto proporzionale gli accessori comuni identificati al Catasto di Carpenedolo NCT foglio 18 mappale 603 subb.115 e 116 come meglio descritto nell'atto.

X Quota di proprietà: OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in piena ed esclusiva proprietà.

Condizioni limitanti

X Servitù. Si richiama quanto specificato nell'atto di compravendita del 17.01.1996 nn. 91630/13701 rep. del Notaio Antonino Faraci succitato: la porzione di area urbana di mq.2930 censita al foglio 18 col mappale 603 sub.114 che risulta nel elaborato planimetrico, rimane di proprietà esclusiva della Società venditrice libera da servitù di transito e di ogni genere; detta porzione di area ha diritto di accesso e transito anche dal mappale 603 sub.116.+

Vincoli
Oneri
Pesi
Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X OCCUPATO dalla famiglia di OMISSIS.

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

Usufrutto
Nuda proprietà



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

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione fanno parte del Condominio %Meridiani+ quindi sui beni gravano, da regolamento condominiale, le spese dovute in base ai millesimi attribuiti alle unità immobiliari stesse; il futuro acquirente dovrà anche rispettare la normativa in materia condominiale e il regolamento di condominio.

L'amministratore Elia Bellini (Gestioni Condominiali Bellini Elia Carpenedolo . via Col. Gius. Ventura, 4) ha comunicato il riepilogo delle rate relative all'esercizio ordinario dell'anno 2023, da cui si rilevano i versamenti già effettuati dagli esecutati e quelli da effettuare entro le prossime scadenze. Alla data del 05.10.2023 non si riscontrano morosità.

6. Formalità, vincoli, oneri a carico e non opponibili all'acquirente

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 27.07.2005 ai nn. 32785/6568 del repertorio del Notaio Claudio Mor di Ghedi (Bs), iscritta a Brescia il 04.08.2005 al n. 43672/11036 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova c.f. 03285880104, somma iscritta ". 304.000,00 somma capitale ". 152.000,00, durata 30 anni, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e il signor OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno;
- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 08.06.2023 repertorio n. 4877, trascritto presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Brescia in data 07.07.2023 ai nn. 30445/21281, a favore di AMCO ASSET MENAGEMENT COMPANY SPA con sede a Napoli c.f.05828330638, contro il signor OMISSIS c.f. OMISSIS e il signor OMISSIS c.f. OMISSIS, gravante i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare per la quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.



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

Non sussistono assunzioni limitative da segnalare.

Condizioni limitative

Non sussistono condizioni limitanti l'incarico.

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.

X 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 staggiati 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

Metodo statistico matematico

Indagini di mercato

Considerando ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari, nonché gli aspetti di tipo amministrativo, si è proceduto al calcolo della seguente stima anche in base al più probabile valore di mercato secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, tenendo conto del loro grado di appetibilità, anche in funzione delle previsioni sull'andamento del mercato immobiliare. Sono stati inoltre verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dell'Agenzia del Territorio (II sem. 2022), il Listino dei Valori degli Immobili edito dall'Agenzia Probrixia della Camera di Commercio di Brescia (2023) e il Borsino Immobiliare (ottobre 2023).

Si ritiene congruo e attendibile un valore di stima a corpo degli immobili.

Per S.L.P. si intende la Superficie Lorda di Pavimento, compresi i muri interni, esterni e portanti e il 50% dei muri di confine con altre proprietà (con un massimo di 50 cm. del muro perimetrale).

Si applicano dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. per determinare la superficie convenzionale vendibile.

Il valore immobiliare di mercato lordo delle singole unità immobiliari stimate in blocco, libere o occupate, nello stato di fatto in cui si trovano, si intende a OTTOBRE 2023.

Metodo statistico matematico

Con il metodo comparativo si determina un intervallo di valori unitari derivanti dall'applicazione del procedimento statistico matematico della deviazione standard. All'interno di detto intervallo, con opportune aggiunte e detrazioni, potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In una prima fase si determina un intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo), in cui ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata (valore medio zonale calcolato sulla base del metodo statistico matematico della deviazione standard, che fornisce l'indicazione della distanza dei valori considerati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale . con la probabilità del 68% - ricade il più probabile valore degli immobili osservati).

In una seconda fase, in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, si individua il valore unitario da adottare, sulla base dei criteri sopra specificati.

Il valore della deviazione standard risultante dall'analisi estimativa riassunta nella seguente tabella A è stato ricavato utilizzando le quotazioni reperite sulla base di indagini di mercato specificate in precedenza.



TABELLA A			
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO METODO STATISTICO MATEMATICO			
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni
OMI	930,00 "/mq.	1.200,00 "/mq.	1.065,00 "/mq.
Listino immobiliare Probrixia	550,00 "/mq.	900,00 "/mq.	725,00 "/mq.
Borsino immobiliare	769,00 "/mq.	963,00 "/mq.	866,00 "/mq.
Valore medio quotazioni			885,33 Ömq.
Deviazione standard			170,82 Ömq.

Valore di mercato minimo	Valore di mercato medio	Valore di mercato massimo
714,50 "/mq.	885,33 "/mq.	1.056,15 "/mq.

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore di mercato pari a **885,33 Ömq.** possa essere individuato quale valore unitario dei beni immobili sopradescritti.

Il **valore in libero mercato delle unità immobiliari a corpo** è il seguente:

Superficie commerciale vendibile arrotondata	150,00 mq.
Valore unitario arrotondato fissato	885,00 Ömq.
VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI LIBERE A CORPO IN LIBERO MERCATO	132.750,00 Ö (centotrentaduemilasettecentocinquanta euro/00)
VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	106.000,00 Ö (centoseimila euro/00)

TABELLA B				
ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO				
	Valore minimo quotazioni	Valore massimo quotazioni	Valore medio quotazioni	Valore medio Annuo
OMI	3,00 "/mq. x mese	3,90 "/mq. x mese	3,45 "/mq. x mese	6.210,00 "
Listino Probrixia	2,93 %	3,80 %	3,36 %	4828,32 "
Borsino immobiliare	2,14 "/mq. x mese	2,92 "/mq. x mese	2,53 "/mq. x mese	4.554,00 "
Valore locativo massimo annuo mediato			5.197,44 Ö	

Nel caso in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima, si ritiene che il valore mediato e arrotondato pari a **5.200,00 Ö** possa essere individuato quale valore locativo annuo congruo dei beni immobili sopradescritti.



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

Per quanto concerne i beni identificati in mappa al Foglio 21, Sezione NCT, foglio 18, particella 603:

- subalterno 22, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, piano S1-1, superficie totale 136 mq., superficie totale escluse aree scoperte 126 mq., rendita euro 524,20 (appartamento con cantina);
- subalterno 92, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., piano S1, rendita euro 16,11 (posto auto).

- Il più probabile valore in libero mercato delle unità immobiliari LIBERE viene di fatto quantificato in **Ö 132.750,00** diconsi Euro centotrentaduemilasettecentocinquantaeuro/00 (vedasi cap. 7 . ANALISI ESTIMATIVA TABELLA A).
- Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari LIBERE in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **Ö 106.000,00** diconsi Euro centoseimilaeuro/00.
- Il valore locativo annuo del bene stimato è pari a **5.200,00 Ö** (vedasi cap. 7 . ANALISI ESTIMATIVA TABELLA B). L'immobile risulta occupato senza titolo di alcun diritto personale o reale di godimento opponibile alla procedura. Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia non risulta registrato alcun contratto di locazione o comodato.

Al valore da porre a base d'asta devono essere detratte le seguenti spese:

- SCIA in sanatoria di circa **Ö 2.000,00** più oneri di legge e oblazione quantificata in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo che potrebbe ammontare al costo forfettario di 516 euro, oltre ai diritti di segreteria per sanare la difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi che consiste nella diversa posizione della tramezza che divide il soggiorno dalla cucina e dalla camera singola.
- Spesa per ora non quantificabile per partecipare con gli altri condomini al costo ripartito in base ai millesimi per l'acquisto dei montascale e per la formazione dei relativi ricoveri previsti ei titoli autorizzativi e necessari per garantire la visibilità degli immobili siti ai piani primo, secondo e terzo.
- denuncia di variazione catastale DOCFA di circa 500,00 Ö più gli oneri di legge a cui aggiungere le spese non imponibili per i diritti catastali di circa 50,00Ö per regolarizzare la difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che consiste nella diversa posizione della tramezza che divide il soggiorno dalla cucina e dalla camera singola.



Chiara Savoldi



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Chiara Savoldi esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1762 e iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 627, 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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 09/10/2023



10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 cpc;
2. Documentazione fotografica di interni ed esterni;
3. Concessione edilizia n. 94 del 16.07.1993;
4. Concessione edilizia Variante in sanatoria n. 172 del 29.12.1993;
5. Concessione edilizia Variante in corso d'opera n. 11 del 12.03.1994;
6. Concessione edilizia Variante in corso d'opera n. 116 del 31.10.1995;
7. Autorizzazione per recinzione n.28 del 09.03.1995;
8. Collaudo opere in ca del 22.03.1995 n. Pos.1604 del 27.03.1995 del Genio Civile di Brescia;
9. Autorizzazione per allacciamento fognatura Prot.6355 REG n.343 del 10.05.1995;
10. Autorizzazione per formazione ricoveri per mezzi montascale semoventi n.75 del 1.08.1997.
11. Certificato di Abitabilità e Agibilità del 30.04.1998 P.G.3942.
12. Visura catastale storica sub.22;
13. Visura catastale storica sub.92
14. Estratto mappa;
15. Planimetria catastale sub.22;
16. Planimetria catastale sub.92;
17. Elaborato planimetrico del 2013;
18. Elenco subalterni del 2013;
19. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati sub 22;
20. Elenco sintetico delle formalità catasto fabbricati sub.92;
21. ATTO DI COMPRAVENDITA del 17.01.1996 nn. 91630/13701 rep. del Notaio Antonino Faraci e NOTA di trascrizione del 02.02.1996 nn. 3895/2884,
22. ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.07.2005 nn. 32784/6567 rep. del Notaio Mor Claudio e NOTA di trascrizione del 04.08.2005 nn. 43671/25872;
23. Risposta Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia in merito all'assenza di contratti di locazione e/o comodato;
24. Riepilogo Studio Gestioni immobiliari Elia Bellini del 5.10.23 con conteggio spese condominiali;
25. Regolamento condominiale;
26. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 27.07.2005 ai nn. 32785/6568 del repertorio del Notaio Claudio Mor di Ghedi (Bs) e NOTA di trascrizione del 04.08.2005 n. 43672/11036;
27. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in forza del verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Unep presso Corte d'Appello di Brescia del 08.06.2023 repertorio n. 4877 e NOTA di trascrizione del 07.07.2023 ai nn. 30445/21281;
28. Certificato di residenza dell'opsecutato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montichiari il 13.09.2023;
29. Certificato contestuale anagrafico di nascita e di residenza dell'opsecutato rilasciato dal Comune di Carpenedolo il 20.09.2023;
30. Attestazioni di trasmissione del Rapporto di Valutazione alle parti

